

SOCIEDAD MUNICIPAL

DE SUELO Y VIVIENDA DE

VALLADOLID, S.L.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**



Firmado por: MERINO ESTRADA VALENTIN - DNI 13057211L
Motivo: APROBADO por el Junta General de VIVA, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de septiembre de 2020. Consejo de Informes de Auditoría Independiente. Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado 31-12-2019. Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
Localización: Ayuntamiento de Valladolid
Fecha y hora: 25.09.2020 13:43:23
Secretario General del Ayto. de Valladolid. Pleno

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados), correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Descripción

El nivel significativo de las inversiones inmobiliarias y de las existencias mantenido en el balance abreviado adjunto, unido a la fecha de adquisición de algunos de los elementos que integran el inventario, exponen a la sociedad a un riesgo de que el valor en libros de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, sea superior a su valor neto realizable, y que no se recuperen en su totalidad en el curso ordinario de las operaciones.

Respuesta del auditor

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría llevamos a cabo la evaluación de los controles relativos al área de inversiones inmobiliarias y de existencias y la evaluación de los criterios utilizados por la sociedad para la identificación de los elementos deteriorados, así como si estos activos tienen un valor neto recuperable inferior a su valor en libros o salida en la actividad ordinaria de la entidad.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel



Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

En Valladolid, a 27 de julio de 2020

Soluciones Empresariales y Auditoría S.L.P



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





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

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas. Balance (al 31-12-2019)



ACTIVO	NOTAS MEMORIA	Año 2019	Año 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		25.443.588,18	25.185.058,75
I. Inmovilizado intangible	4.c)	8.728,86	6.986,11
3. Patentes, licencias, marcas y similares		0,00	0,00
PROPIEDAD INDUSTRIAL		10.378,42	10.378,42
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-10.378,42	-10.378,42
5. Aplicaciones informáticas		8.728,86	6.986,11
APLICACIONES INFORMÁTICAS		65.812,75	60.729,37
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-57.083,89	-53.743,26
II. Inmovilizado material	4.a)	2.333.028,20	2.347.103,33
1 Terrenos y construcciones		2.212.914,61	2.243.731,66
TERRENOS Y BIENES NATURALES		1.051.282,69	1.051.282,69
CONSTRUCCIONES		1.540.852,40	1.540.852,40
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVIL		-379.220,48	-348.403,43
2. Instal. técnicas, y otro inmov. material		120.113,59	103.371,67
INSTALACIONES TÉCNICAS		28.574,25	28.574,25
MAQUINARIA		68.175,99	49.863,55
MOBILIARIO		978.083,57	946.655,40
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACIÓN		92.083,06	91.919,42
ELEMENTOS DE TRANSPORTE		13.059,49	13.059,49
AMORTIZACION ACUMULADA INMOV. MAT		-1.059.862,77	-1.026.700,44
3. Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00
CONSTRUCCIONES EN CURSO		0,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	4.b)	23.096.731,95	22.825.269,18
1. Terrenos		6.673.883,55	6.540.731,99
INVER. TERRENOS Y BIENES NATURALES		7.549.475,17	7.416.323,61
DETERIORO DEL VALOR DE TERRENOS		-875.591,62	-875.591,62
2. Construcciones		16.422.848,40	16.284.537,19
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES		21.959.024,82	21.348.439,38
AMORT. ACUM. INVERSIONES INMOBILIARIAS		-3.612.914,97	-3.140.640,74
DETERIORO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES		-1.923.261,45	-1.923.261,45
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociado a largo plazo		0,00	0,00
2. CREDITOS A EMPRESAS			
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.a)	3.181,73	3.782,69
2. CREDITOS A TERCEROS		646,24	1.247,20
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		2.535,49	2.535,49
VI. Activos por impuesto diferido		1.917,44	1.917,44
B) ACTIVO CORRIENTE		39.390.065,69	35.681.521,20
I. Activos no corrientes mantenidos para venta			
II. Existencias	10.b)	28.330.048,68	28.330.048,68
1. Edificaciones		65.180,91	65.180,91
EDIFICIOS DE VIVIENDAS		65.180,91	65.180,91
DETERIORO VALOR VIVIENDAS			
2. Terrenos y Solares		28.076.287,01	28.076.287,01
TERRENOS		1.545.512,19	1.545.512,19
SOLARES		39.893.316,43	39.893.316,43
DETERIORO VALOR TERRENOS Y SOLARES		-13.362.541,61	-13.362.541,61
3. Productos en curso		188.580,76	188.580,76
PROMOCION EN CURSO		188.580,76	188.580,76
DETERIORO VALOR OBRA EN CURSO			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.357.030,23	893.477,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		57.978,44	865.803,74
CLIENTES POR VENTAS Y SERVICIOS A CORTO PLAZO	9)	57.978,44	865.803,74
2. Clientes empresas del grupo y asociadas		244.434,60	0,00
4. Personal		5.768,20	1.464,70
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	5.048.848,99	26.208,70
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros		0,00 €	0,00 €
V. Inversiones financieras a corto plazo	5.c)	1.600.000,00	1.664.349,08
3. Valores representativos de deuda		1.600.000,00	1.600.000,00
5. Otros activos financieros			64.349,08
VI. Periodificaciones a corto plazo		351,41	-4.136,92
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.102.635,37	4.797.783,22
1. Tesorería		4.102.635,37	4.797.783,22
TOTAL ACTIVO (A+B)		64.833.653,87	60.866.579,95

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509. Folio 135. Hoja VA-4547. Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

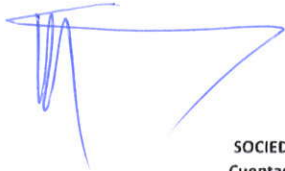
SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas. Balance (al 31-12-2019)



	NOTAS	Año 2019	Año 2018
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO	7	45.448.536,18	48.026.234,75
A-1 Fondos propios	7	37.070.131,90	40.872.287,84
I. Capital		1.312.944,60	1.312.944,60
1. Capital escriturado		1.312.944,60	1.312.944,60
CAPITAL SOCIAL		1.312.944,60	1.312.944,60
II. Prima de emisión		7.934.197,31	7.934.197,31
PRIMA DE EMISION O ASUNCIÓN		7.934.197,31	7.934.197,31
III. Reservas		31.566.987,54	29.944.155,51
1. Legal y estatutarias		262.594,21	262.594,21
RESERVA LEGAL		262.594,21	262.594,21
2. Otras reservas		31.304.393,33	29.681.561,30
RESERVAS VOLUNTARIAS		31.304.366,89	29.681.534,86
DIFERE. POR AJUSTE DEL CAPITAL A EUROS		26,44	26,44
VI. Otras aportaciones de socios		44.526,71	58.158,39
APORTACIONES DE SOCIOS O PROPIETARIOS		44.526,71	58.158,39
VII. Resultado del ejercicio		-3.788.524,26	1.622.832,03
RESULTADO DEL EJERCICIO		-3.788.524,26	1.622.832,03
A-2 Ajustes por cambios de valor		0,00	0,00
A-3 Subvenc.,donaciones y legados recibid	10	8.378.404,28	7.153.946,91
SUBVENCIONES OFICIALES DE CAPITAL		8.378.404,28	7.153.946,91
B) PASIVO NO CORRIENTE		11.089.236,17	10.037.927,72
I. Provisiones a Largo plazo		3.811.439,88	
II. Deudas a largo plazo		7.272.353,58	9.994.655,37
2. Deudas con entidades de crédito		6.968.278,33	7.448.102,37
DEUDAS L.P. CON ENTIDADES CRÉDITO	6	6.968.278,33	7.448.102,37
5. Otros pasivos financieros		304.075,25	2.546.553,00
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO			2.448.852,41
FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		304.075,25	97.700,59
OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO			0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido		5.442,71	5.518,28
PASIVOS DIFEREC.TEMPORARIAS IMPONII	6	5.442,71	5.518,28
V. Periodificaciones a largo plazo		0,00	37.754,07
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO			37.754,07
INGRESOS ANTICIPADOS A LARGO PLAZO			
C) PASIVO CORRIENTE		8.295.881,52	2.802.417,48
I. Provisiones a corto plazo		223.673,21	303.747,55
III. Deudas a corto plazo		1.020.600,64	1.507.987,00
2. Deudas con entidades de crédito		449.553,08	449.446,87
DEUDAS C.P. CON ENTIDADES DE CRÉDITO.		449.553,08	449.446,87
5. Otros pasivos financieros	9	571.047,56	1.058.540,13
IV. Deudas con emp. Del grupo y asoc. A cc	6	3.919.000,00	555.987,83
V. Acreed.comerciales y otras cuentas a pagar		3.132.607,67	396.941,03
1. Proveedores		43.237,38	74.606,13
3. Acreedores varios		66.696,29	52.780,47
4. Personal (remun.pendientes de pago)			
6. Otras deudas con las Administ.Públicas	8	485.019,04	268.842,81
7. Anticipos de clientes		2.537.654,96	711,62
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	37.754,07
INGRESOS ANTICIPADOS			37.754,07
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		64.833.653,87	60.866.579,95



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



SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas. Pérdidas y Ganancias (al 31-12-2019)



	NOTAS MEMORIA	Año 2019	Año 2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS		0,00	0,00
1. Importe neto de la cifra de negocios	10.c	674.463,11	5.264.059,75
a) Ventas.		674.463,11	5.264.059,75
Arrendamiento de inmuebles		674.463,11	569.933,63
Ventas de suelo			4.694.126,12
b) Prestación de servicios.		0,00	0,00
Prestación de servicios		0,00	0,00
2. Variación de exist.prod.term.curso de fabric.		0,00	-3.821.547,68
Variación existencias			-3.821.547,68
Deterioros			0,00
3. Trabajos realizados empresa para su inmovilizado		362.486,24	386.257,93
4. Aprovisionamientos	10.c	-324.811,39	-354.786,49
a) Consumo de terrenos y solares			
b) Consumo de mat.primas y otras mat.consumibles.		-324.811,39	-354.786,49
d) Deterioros de materias primas			
5. Otros ingresos de explotación.		887.676,19	1.235.766,89
a) Ingr. accesorios y otros de gestión corriente.		887.676,19	1.224.467,23
b) Subven.de explotac.incorporadas al resultado del ejerc.	10.d		11.299,66
6. Gastos de personal	10.c	-792.397,94	-744.361,11
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-621.072,96	-574.050,11
b) Cargas sociales.		-171.324,98	-170.311,00
7. Otros gastos de explotación		-552.982,57	-415.539,80
a) Servicios exteriores.	10.c	-465.608,24	-417.713,41
b) Tributos.	10.c	-87.374,33	-110.501,69
c) Pérd.deterioro y variac.provis.por operac.comerc.	5.b		112.675,30
8. Amortización del Inmovilizado		-553.617,66	-517.217,63
9. Imputación de subv.de inmov.no financiero y otras	4.b- 10.d	378.114,95	483.731,87
11. Deterioro y resultado por enajen.del inmovilizado		58.429,54	124.121,05
a) Deterioro y pérdidas.			98.454,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.	4.b	58.429,54	25.667,05
13. Otros resultados		-3.791.325,56	116.408,25
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		-3.653.965,09	1.756.893,03
14. Ingresos financieros		24.837,36	37.947,44
b) De valores negociables y otros instr.financieros.	3.5 y 10.c	24.837,36	37.947,44
15. Gastos financieros	3.5 y 10.c	-159.396,53	-170.768,09
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-134.559,17	-132.820,65
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-3.788.524,26	1.624.072,38
20. Impuestos sobre beneficios			-1.240,35
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		-3.788.524,26	1.622.832,03

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509. Folio 135. Hoja VA-4547. Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



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

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. (VIVA)
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. Actividad de la empresa

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA), fue constituida el 15 de febrero de 1993, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, como sociedad anónima, habiéndose transformado a sociedad limitada el 21 de julio de 1994, ampliándose el nombre a Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. Medio Propio según consta en la escritura otorgada por el notario D. José María Labernia Cabeza el día 29 de junio de 2018 con número de protocolo Mil Trescientos Cincuenta y Tres .

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

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

Constituye su objeto social, las actividades del apartado 1 del Artículo 2 de los Estatutos Sociales establece que la Sociedad tendrá por objeto social la realización, por sí o por terceras personas, y dentro del término municipal de Valladolid:

- a) La Gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación de viviendas y edificaciones que comprenderá el planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos; la promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, incluyendo la gestión de cooperativas; la rehabilitación de edificios en la forma que se determine, la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción y rehabilitación de viviendas, edificios y locales; administrar, conservar, mejorar o inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento o cualquier otra persona, física o jurídica.
- b) Proyectar, construir, conservar, explotar y promover obras e infraestructuras, así como los servicios relacionados con aquéllas.
- c) Proyectar, construir, reformar, rehabilitar y acondicionar edificios, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.
- d) Adquirir suelo urbanizable, redactar instrumentos de planeamiento y de gestión, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes.
- e) La actuación urbanizadora en suelo residencial y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
- f) Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 508, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



- g) Fomentar la oferta de viviendas en alquiler.
- h) La gestión y ejecución de actuaciones de promoción y de obtención de suelo industrial y en general, suelo edificable, para coadyuvar al desarrollo económico e industrial del Municipio de Valladolid.
- i) La gestión y transmisión de los patrimonios públicos de suelo de conformidad con la normativa en vigor y por encargo de la Administración pública titular.
- j) El desarrollo de las competencias generales previstas para las sociedades urbanísticas por la normativa urbanística y de aquellas específicas cuando éstas asumen la condición de urbanizador.
- k) En general, el desarrollo de todas las competencias, facultades y actividades que, en relación con la promoción del suelo, vivienda o prestación de servicios o actividades económicas o promocionales, relacionadas estas últimas con las actividades descritas en los apartados anteriores realice por su propia cuenta o le sean transferidas o encomendadas por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.
- l) Además, la Sociedad podrá ser objeto de encomiendas y encargos de gestión por parte del Ayuntamiento de Valladolid, al tener la consideración de medio propio y servicio técnico de éste, según la Ley de Contratos del Sector Público. Dichas encomiendas solo se podrán realizar en aquellos asuntos incluidos dentro del objeto social de la Sociedad. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda no podrá participar en las licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento de Valladolid, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de estas.

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

La Entidad está participada 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid por lo que adquirió la consideración de Medio Propio en la anteriormente citada escritura de ampliación de razón social de fecha 29 de junio de 2018 otorgada por el notario D. José María Labernia Cabeza con número de protocolo Mil Trescientos Cincuenta y Tres, que tiene su residencia en la Plaza Mayor 1 de Valladolid. Deposita las cuentas anuales consolidadas, al ser una Administración Pública, en el Tribunal de Cuentas. Las últimas Cuentas Anuales depositadas han sido las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018.

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

Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 3. Normas de registro y valoración.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.



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



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

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 7 de mayo de 2019.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de la Empresas Inmobiliarias que se aprobó por orden 11.95 de 28 de diciembre de 1994.

b) Principios Contables no obligatorios aplicados

Para la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2019, se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptadas.

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

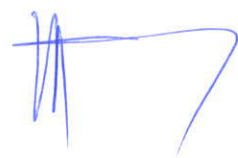
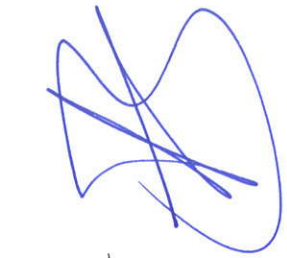
La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente, a pesar de las circunstancias sobrevenidas del COVID 19. Pese a ello y ante la situación de Alarma Sanitaria establecida por el gobierno de la nación se ha procedido al análisis del impacto que puede suponer en la marcha de la Sociedad. Del mismo se desprende que habrá una disminución de las rentas durante el periodo en que se mantenga la situación de Alarma Sanitaria, no influyendo de forma significativa más allá de dicho periodo en la situación económica y financiera de la empresa, permitiendo el funcionamiento normal de la Sociedad en el momento en que la situación sanitaria se normalice. Se esperan algunos impagos por parte de nuestros arrendatarios más vulnerables, pero no de tal magnitud que impida a la sociedad continuar con sus operaciones, dado que la liquidez es buena, y tiene solvencia suficiente para poder realizar sus pagos a corto plazo con sus activos corrientes.

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


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

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


Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976




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




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

- 
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 3.1, 3.2 y 3.3)
 - Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros (Nota 6).
 - Las estimaciones realizadas del deterioro de las cuentas a cobrar, las inversiones inmobiliarias y de las existencias (Notas 4, 5 y 10)


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




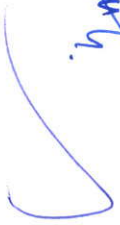
1. El 19 de diciembre 2014 la Sociedad realizó propuesta de liquidación definitiva del proyecto de actuación del sector 18 del P.G.O.U. de Valladolid, Plan Parcial "Villa de Prado". Con fecha 12 de julio de 2017 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid acordó la aprobación definitiva de la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Actuación del Sector 18 del P.G.O.U. de Valladolid, y con fecha 2 de noviembre la propia Junta de Gobierno acordó la desestimación del recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación de la Cuenta de Liquidación del citado Sector 18 presentado por la Excm. Diputación de Valladolid.



La Excm. Diputación de Valladolid, con una obligación pendiente derivada de esta liquidación de 4.782.250,81 euros, rechazó dicha aprobación, no reconociendo esta cuantía pendiente. La Excm. Diputación interpuso los recursos pertinentes al objeto de que le fueran estimadas sus pretensiones y su liberación del crédito. Con fecha 14 de noviembre de 2019 se dicta sentencia 149/2019 estimando las pretensiones de la Excm. Diputación de Valladolid y ampliando los saldos a favor de la misma en 3.811.439,88 €. Dicha sentencia ha sido recurrida por el Ayuntamiento de Valladolid, no obstante y mientras se resuelva este litigio por prudencia la Sociedad ha reflejado en las cuentas anuales del ejercicio 2019 la posible pérdida ocasionada por la citada sentencia.



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





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



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

El TEAR emitió el 28 de junio de 2019 fallo nº 47/03447/2016 desestimando las pretensiones de la Sociedad, por lo que se ha procedido a reflejar la pérdida como definitiva en el presente ejercicio 2019.

3. En relación al proyecto de actuación del sector 18 del P.G.O.U. de Valladolid, Plan Parcial "Villa de Prado", se ha de tener en cuenta el recurso de apelación interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid contra la sentencia recaída en el procedimiento ordinario número 20/2013 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 2 de Valladolid interpuesto por Cableuropa, SAU contra la desestimación por aquél del recurso de reposición contra la liquidación girada a dicha operadora en concepto de los gastos de urbanización correspondientes al coste de instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones en el Sector "Villa del Prado" ocupada por la red de aquélla y en el que VIVA intervino como co-demandada.

Con fecha 7 de junio de 2017, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León sentenció desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid y confirmar la sentencia del Juzgado estimatoria del recurso de Cableuropa, SAU.

La Sentencia ganó firmeza, si bien no consta que Cableuropa, SAU haya promovido el incidente de ejecución que permita la determinación de la cuantía que el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid debe reembolsar a aquélla.


La situación actual es que el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid no ha ejecutado la sentencia y cuando lo haga VIVA deberá modificar en consecuencia la liquidación definitiva del Sector "Villa del Prado" para imputar a los propietarios la parte correspondiente a la infraestructura de telecomunicaciones que Cableuropa, SAU ha sido exonerada de costear, es por ello que la Sociedad estimó en 2017 registrar una provisión para otras responsabilidades en el pasivo del balance por la cuantía de la reclamación 173.223 euros, como consecuencia del desacuerdo de la Diputación a la cuenta de liquidación del proyecto de actuación, y ser la Excmo. Diputación el propietario mayoritario del sector y al que le pertenecería asumir el 95,6242% de dicho coste.

4. En el ejercicio 2018 la dirección registró una provisión por los costes que pudieran surgir en caso de instar recurso de casación por parte de Zener contra la sentencia del Tribunal Supremo de Castilla y León, el importe considerado está valorado en función de la reclamación total, los posibles intereses y costas del procedimiento ascendiendo a un importe estimado de 50.450,00 €, sin avances en el litigio se mantiene la provisión en el presente ejercicio.

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



d) Comparación de la información.



Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

La Sociedad se encuentra obligada a auditar las cuentas anuales del ejercicio actual. El ejercicio anterior también ha sido auditado.



e) Elementos recogidos en varias partidas.

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

f) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.




g) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.


h) Agrupación de partidas.

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

i) Importancia Relativa



Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2019.



j) Aplicación de resultados

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



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



Base de reparto	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-3.788.524,26	1.622.832,03
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	-3.788.524,26	1.622.832,03

Aplicación	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A reserva legal		
A reserva por fondo de comercio		
A reservas especiales		
A reservas voluntarias	-3.788.524,26	1.622.832,03
A dividendos		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A otros (identificar)		
Total	-3.788.524,26	1.622.832,03

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los socios (Ver nota 7 de Fondos Propios).

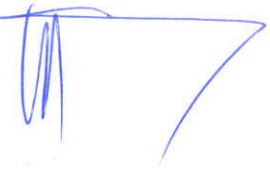

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si:

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


3. Normas de registro y valoración

3.1. Inmovilizado intangible.

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




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




Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

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

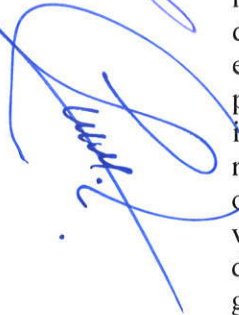

- 
1. Patentes, licencias, marcas y similares. El saldo de esta cuenta corresponde a los costes incurridos en la adquisición del logotipo y de la marca de la Sociedad, los cuales se amortizan linealmente en un período de 10 años.
 2. Aplicaciones informáticas. Se contabilizan por su coste de adquisición incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. Se amortizan linealmente en un periodo de 4 años.

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

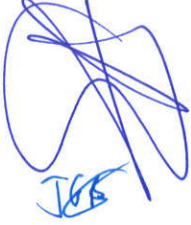


Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

3.2. Inmovilizado material.



Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.



Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros,



conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

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

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

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

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

- Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.
- La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.
- El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.
- En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.
- Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.
- No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- En el ejercicio 2019 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.



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



3.3. Inversiones Inmobiliarias.

- La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.
- Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.
- No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.
- A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

3.4. Permutas.

La Sociedad no ha realizado permutas en este ejercicio.

3.5. Activos financieros y pasivos financieros.

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

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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

3.5.1. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: son aquellos valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados.

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

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros, o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero, de o a esta categoría, mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera



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



fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-



- Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.
- En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

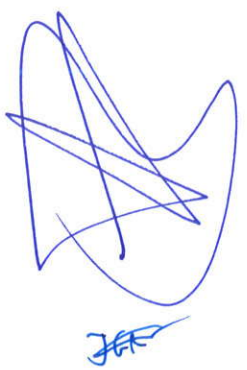


- La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende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

3.5.2. Pasivos financieros



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



Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



Fianzas entregadas

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



Valor razonable

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




3.5.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.
- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.



3.6. Existencias.



Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicadas para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la



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



adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde a los costes indirectamente imputables a los productos.

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

- a) Edificaciones. Las edificaciones contabilizadas bajo esta rúbrica han sido adquiridas para su venta, y figuran por su precio de adquisición, que incluye el precio de compra más aquellos gastos relacionados directamente con la misma.
- b) Terrenos y solares. La distinción entre ambos se realiza teniendo en cuenta la legislación urbanística aplicable. En concreto se consideran solares aquellos terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que normalmente solo precisan de la licencia urbanística o del desarrollo de una actuación aislada para poder ser edificados.

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

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

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

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

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

- Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.
- En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.



- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7. Transacciones en moneda extranjera.

La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2019.

3.8. Impuestos sobre beneficios.

- El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.
- Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.
- Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.
- Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
- Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.
- El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización



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



de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

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

3.9. Ingresos y gastos.

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

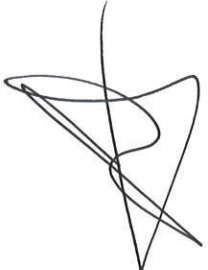
3.10. Provisiones y contingencias.

- Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. (Ver nota 2.c)
- La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

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

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

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509. Folio 135. Hoja VA-4547. Inscripción 3ª C.I.F. B47314976



3.12. *Subvenciones, donaciones y legados.*

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.
- Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.
- Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.



3.13. *Combinaciones de negocio*

La Sociedad no ha realizado operaciones de combinaciones de negocio durante el ejercicio 2019.




3.14. *Negocios conjuntos.*

La Sociedad no ha realizado operaciones de negocios conjuntos durante el ejercicio 2019.



3.15. *Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.*

- Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.
 - Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:
 - a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
 - b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.
 - c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.
 - Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o
- 



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



indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A) Inmovilizado Material

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

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	2.592.135,09	1.080.503,04	0,00	3.672.638,13
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00
(+) Ampliaciones y mejoras		64.817,48		64.817,48
(+) Resto de entradas				0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones		-15.248,41		-15.248,41
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				0,00
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	2.592.135,09	1.130.072,11	0,00	3.722.207,20
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019	2.592.135,09	1.130.072,11	0,00	3.722.207,20
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Ampliaciones y mejoras		49.904,25		49.904,25
(+) Resto de entradas				0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones				0,00
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019	2.592.135,09	1.179.976,36	0,00	3.772.111,45
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	-317.586,38	-972.771,21		-1.290.357,59
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	-30.817,05	-66.739,08		-97.556,13
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		12.809,85		12.809,85
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	-348.403,43	-1.026.700,44	0,00	-1.375.103,87
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019	-348.403,43	-1.026.700,44	0,00	-1.375.103,87
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019	-30.817,05	-33.162,33		-63.979,38
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2019	-379.220,48	-1.059.862,77	0,00	-1.439.083,25
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2019				
M) TOTAL NETO INMOVILIZADO MATERIAL A 31/12/2018	2.212.914,61	120.113,69	0,00	2.333.028,20

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



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



Ejercicio 2019	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)	1.051.282,69		
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)			
Ejercicio 2018	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)	1.051.282,69		
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)			

- No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- La sociedad no posee bienes afectos a garantía y a reversión, ni restricciones a la titularidad de sus bienes de inmovilizado material.
- No se han recibido subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado material.
- A 31 de diciembre de 2019, no se han contraído compromisos en firme para la compra ni venta de inmovilizado.
- La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La dirección revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

B) Inversiones inmobiliarias

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

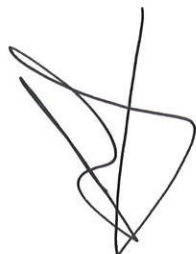
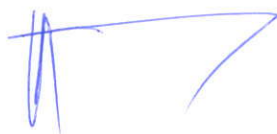
Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

	Terrenos	Ctnes	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	7.108.187,31	19.677.645,96	26.785.833,27
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras	377.479,24	1.937.561,05	2.315.040,29
(+) Resto de entradas			0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones	-69.342,94	-266.767,63	-336.110,57
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	7.416.323,61	21.348.439,38	28.764.762,99
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019	7.416.323,61	21.348.439,38	28.764.762,99
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras	143.374,18	698.510,10	841.884,28
(+) Resto de entradas		51.810,94	51.810,94
(-) Salidas, bajas o reducciones	-10.222,62	-139.735,60	-149.958,22
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019	7.549.475,17	21.959.024,82	29.508.499,99
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	0,00	-2.761.076,48	-2.761.076,48
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018		-419.313,50	-419.313,50
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		39.749,24	39.749,24
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	0,00	-3.140.640,74	-3.140.640,74
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019	0,00	-3.140.640,74	-3.140.640,74
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019		-486.297,65	-486.297,65
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		14.023,42	14.023,42
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2019	0,00	-3.612.914,97	-3.612.914,97
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	-897.847,34	-2.011.730,97	-2.909.578,31
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	22.255,72	88.469,52	110.725,24
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	-875.591,62	-1.923.261,45	-2.798.853,07
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019	-875.591,62	-1.923.261,45	-2.798.853,07
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2019	-875.591,62	-1.923.261,45	-2.798.853,07

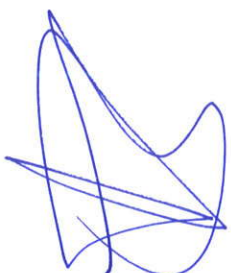
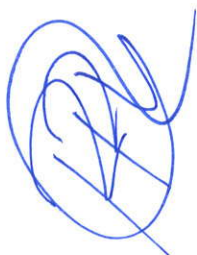
- Bajo la rúbrica de Terrenos y Bienes Naturales, su distribución es la siguiente:



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



Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



TERRENOS Y SOLARES	VALOR CONTABLE
Julián Humanes, 3-5-7	403.445,51
Monasterio de la Vid, 6	561.195,66
Florencia, 1	721.253,30
Rector Luís Suárez	221.439,90
Parcela 2.2 Campo de Tiro	179.628,09
Parcela PA 06 Viveros	190.597,86
Zorzal 12	33.829,83
Parcela 10 A UA 331 Avd. Burgos	1.945.218,32
Parcelas C/ Montealegre (San Pedro Regalado)	51.113,03
Parcela Azucarera Sta. Victoria	1.153.995,11
Nave C/ Vázquez de Menchaca, 124	431.238,40
Local C/ Realengo	10.895,75
Vivienda C/ Lille, 3 2º	30.828,16
Locales y garajes en C/ Lille	137.466,96
Parcela La Galera	95.839,27
Solares 12 viviendas distribuidas por la ciudad	269.931,45
Parcela Centro Seccionamiento Nicas	56.600,00
Solares 57 viviendas adquiridas en 2017	534.105,15
Solares 37 viviendas adquiridas en 2018	377.479,24
Solares 11 viviendas adquiridas en 2019 programa 2018	143.374,18
TOTAL	7.549.475,17

En abril de 2013 se publicó el nuevo Plan Estatal de Vivienda en el RD 233/2013 por el que se permitía la venta anticipada de las viviendas en alquiler con opción de compra. La Sociedad ofreció la posibilidad a los inquilinos de la C/ Vuelo que se encontraban en las condiciones establecidas en la citada norma. Durante el ejercicio 2019 no se ha acogido ninguna vivienda a la opción de compra en las condiciones que establece la norma.

- Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la venta de una vivienda en ejecución de uno de los plazos establecidos en la opción de compra en San Pedro Regalado, y el resultado de la venta ha generado unos beneficios de 58.429,54 euros.
- Bajo la rúbrica de Construcciones se distribuyen en los siguientes inmuebles :

CONSTRUCCIONES	VALOR CONTABLE
Julián Humanes, 3-5-7	2.076.332,84
Monasterio de la Vid, 6	2.169.742,66
Florencia, 1	2.327.523,60
Rector Luís Suárez	2.239.630,02
Yunta 7 y 9	2.572.969,51
Vuelo 92 al 138	723.827,12
Zorzal 12	135.319,32
12 viviendas distribuidas por la ciudad	859.888,07
Nave C/ Vázquez de Menchaca, 124	2.162.578,84
Local C/ Realengo	43.662,99
San Pedro Regalado	519.385,57
Vivienda en C/ Lille, 3 2º b	92.484,48
Locales y garajes en C/ Lille	396.800,29
La Galera	385.310,46
Garaje 2º sótano de Monasterio Vid, 6	414.981,81
Construcción 57 viviendas adquiridas en 2017	2.453.695,06
Construcción 37 viviendas adquiridas en 2018	1.670.509,62
Construcción 11 viviendas adquiridas 2019 programa 2018	662.651,62
TOTAL	21.907.213,88

- El destino de estas inversiones inmobiliarias es el alquiler y/o el alquiler con opción de compra.
- La información de los arrendamientos operativos de la Sociedad es la siguiente:



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



Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables	2019	2018
Hasta un año	620.823,89	672.665,64
Entre uno y cinco años	2.566.873,07	2.690.662,56
Más de cinco años	13.183.165,25	13.453.312,80
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	175.167,63	161.277,65

- Los importes de los cobros futuros han sido expuestos en función de los contratos de alquiler que tiene firmados la Sociedad con una ocupación a 31 de diciembre de 2019 del 76,21%, computando las 37 viviendas compradas en diciembre de 2018, y una ocupación media durante el ejercicio 2019 del 92,60%, correspondientes a las siguientes promociones de viviendas destinadas al alquiler en C/ Julián Humanes, Monasterio de la Vid, Florencia, Feliciano Escudero y C/ Yunta, calle Vuelo y la promoción de San Pedro Regalado, además de 10 viviendas dispersas por toda la ciudad.
- Durante el ejercicio 2017 se adquirieron 58 viviendas de segunda mano y en 2018 se adquirieron otras 37 viviendas también de segunda mano, en el ejercicio 2019 se adquirieron otras 11 viviendas con cargo al programa del ejercicio 2018 y que han sido destinadas a alquiler y alquiler social incrementando el parque de viviendas público.

PROMOCION	Nº VIVIENDAS	Nº CONTRATOS FIRMADOS
JULIAN HUMANES	17	17
MONASTERIO DE LA VID	22	22
FLORENCIA	21	18
RECTOR LUIS SUAREZ	24	20
YUNTA	25	23
VUELO	5	4
SAN PEDRO REGALADO	5	4
BERGANTIN Y CARABELA	4	3
ZORZAL 12	6	5
LILLE	1	1
VIVIENDAS AISLADAS	10	9
VIVIEDAS BLANCAS 2017	58	54
VIVIEDAS BLANCAS 2018	37	14
VIVIEDAS BLANCAS 2019/18	11	8
TOTAL VIVIENDAS	246	202

- Las inversiones inmobiliarias incluyen activos adquiridos al Ayuntamiento de Valladolid por un valor neto de dos millones noventa y tres mil ochocientos nueve euros y setenta y dos céntimos de euro (2.093.809,72 €) correspondientes a solares.
- No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

- Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias están cuantificados en 7.823.351,25 €, y el importe total de los activos subvencionados asciende a 23.327.793,15 €.
- A 31 de diciembre de 2019, existen obligaciones contractuales para construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, se materializa en la parcela 10-A de la UA 331 Avd. de Burgos.
- Los bienes afectos a hipotecas son las Inversiones Inmobiliarias referidas a las edificaciones en C/ Julián Humanes, Monasterio de la Vid, Florencia, Rector Luís Suárez, Vuelo, Yunta, Bergantín, la Galera y S. Pedro Regalado, también se incluye la vivienda sita en C/ Lille, y sus préstamos hipotecarios ascienden a una cuantía de 7.417.832,21 €.

En relación con el Deterioro:

En el ejercicio no se ha registrado deterioro adicional, ni reversión que afecte al valor de las Inversiones Inmobiliarias.



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



C) Inmovilizado intangible

General

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

	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018			10.378,42	54.062,26		64.440,68
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras				6.667,11		6.667,11
(+) Resto de entradas						
(-) Salidas, bajas o reducciones						
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018			10.378,42	60.729,37		71.107,79
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2019			10.378,42	60.729,37		71.107,79
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras				5.083,38		5.083,38
(+) Resto de entradas						
(-) Salidas, bajas o reducciones						0,00
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019			10.378,42	65.812,75	0,00	76.191,17
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018			10.378,42	53.395,26		63.773,68
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017				348,00		348,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						0,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018			10.378,42	53.743,26	0,00	64.121,68
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2019			10.378,42	53.743,26	0,00	64.121,68
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019				3.340,63		3.340,63
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018			10.378,42	57.083,89	0,00	67.462,31
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018						
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo						

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

- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- A 31 de diciembre de 2019 no se han contraído compromisos en firme para compra ni venta de inmovilizado intangible.

5. Activos financieros

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

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscriptor 3º C.I.F. B-47314976

a) Activos financieros no corrientes

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

	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2018		4.383,65	4.383,65
(+) Altas			0,00
(-) Salidas y reducciones		-600,96	-600,96
(+/-) Traspasos y otras variaciones			0,00
Saldo final del ejercicio 2018	0	3.782,69	3.782,69
(+) Altas			0,00
(-) Salidas y reducciones		-600,96	-600,96
(+/-) Traspasos y otras variaciones			0,00
Saldo final del ejercicio 2019	0	3.181,73	3.181,73

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

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

	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2018			4.782.250,61	332.005,07	4.782.250,61	332.005,07
(+) Corrección valorativa por deterioro				1.016,66	0,00	1.016,66
(-) Reversión del deterioro				-333.021,73	0,00	-333.021,73
(-) Salidas y reducciones					0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)					0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018			4.782.250,61	0,00	4.782.250,61	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro					0,00	0,00
(-) Reversión del deterioro					0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones					0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)					0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2019	0,00	0,00	4.782.250,61	0,00	4.782.250,61	0,00



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



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

- La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid, en su sesión ordinaria celebrada el día 12 de julio de 2017 aprobó la Cuenta de Liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector 18 del P.G.O.U. de Valladolid Plan Parcial "Villa de Prado"; el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 19 de diciembre de 2014 aprobó la propuesta de liquidación del Sector y emitió las correspondientes facturas que posteriormente en el ejercicio 2015 fueron modificadas, y se provisionaron como dudosos los saldos pendientes a la fecha de cierre del ejercicio no habían sido liquidados. Durante el ejercicio 2018 se revertieron deterioros de saldos por importe de 219.057,55 € correspondientes a importes finalmente liquidados a los titulares del sector.

Todos los deterioros se encuentran reflejados minorando el saldo de la cuenta de "clientes por ventas y prestación de servicios", y en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "otros gastos de explotación", las reversiones aparecen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales"

c) Inversiones financieras a corto plazo

Como consecuencia del tráfico de la empresa, ésta posee unos depósitos vinculados a las liquidaciones de determinados planes parciales y que suponen un importe a cierre de ejercicio de 1.600.000,00 euros, depósitos que se espera se liberen a medida que se finalicen todos los trámites relativos a las cuentas de liquidación definitivas de los distintos planes parciales.

6. Pasivos financieros.

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

a) Clasificación por vencimientos

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

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509. Folio 135. Hoja VA-4547. Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	4.939.762,93	484.628,47	491.760,23	420.145,68	420.971,36	5.454.848,64	12.212.117,31
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	449.553,08	456.197,81	462.952,23	390.855,68	390.802,36	5.267.471,05	7.417.832,21
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otros pasivos financieros	4.490.209,85	28.430,66	28.808,00	29.290,00	30.169,00	187.377,59	4.794.265,10
Periodificaciones							0,00
Deudas con el grupo y asociadas	26.627,35						26.627,35
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.647.588,63						2.647.588,63
Proveedores	43.237,36						43.237,36
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	66.666,25						66.666,25
Personal							0,00
Anticipos de clientes	2.537.654,96						2.537.654,96
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	7.613.978,91	484.628,47	491.760,23	420.145,68	420.971,36	5.454.848,64	14.886.333,29

- Durante el ejercicio 2019 no se ha producido ningún impago del principal o intereses de los préstamos.
- Durante el ejercicio 2019 no se ha producido ningún incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado de los préstamos.



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



a) **Deudas con características especiales**

- La Sociedad actuó por medio de una encomienda de gestión del Ayuntamiento de Valladolid en el Sector 16 del P.G.O.U. de Valladolid P.P. "los Santos Pilarica", actuación desarrolladas mediante el sistema de cooperación, por lo que los saldos originados en la actuación son por cuenta de los propietarios del sector, no siendo la Sociedad, propietaria afectada en dicho sector. Se aprobó definitivamente la cuenta de liquidación del sector en noviembre de 2013 y los saldos pendientes resultantes de la misma se han liquidado en función de los cobros a los deudores y el correspondiente pago a los acreedores. El Ayuntamiento de Valladolid como entidad encomendante y en el ejercicio del principio de autoridad que le confiere la Ley, se encargó de la gestión del cobro por vía ejecutiva de los saldos impagados de los saldos pendientes de liquidación tanto de los pertenecientes al sector Santos II y las telecomunicaciones, como del resto de deudores del Sector 16 "Los Santos Pilarica". El saldo ha sido liquidado en el ejercicio 2019.
- La Sociedad actuó por medio de contrato programa para el desarrollo del fomento de la actividad de alquiler entre particulares recibiendo del Ayuntamiento de Valladolid como entidad encomendante el importe de 230.000,00 para la ejecución del programa ALVA que tiene un compromiso de vigencia de 7 años en función de la normativa de alquiler vigente, la puesta en marcha del programa se demoró unos meses por la concurrencia en el ejercicio de elecciones municipales por lo que en el presente ejercicio se ejecutaron 10.082,42 €

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



Las deudas con garantía real son las siguientes:

Las deudas con Entidades de Crédito están representadas por Créditos Hipotecarios de inmuebles destinados al alquiler de viviendas. Los créditos asociados a los inmuebles se distribuyen como a continuación se refleja:

Promoción	Valor Inmueble	Valor Hipoteca	Nº viviendas
Julián Humanes	2.479.778,35	706.566,95	17
Mto. Vid	2.730.938,32	1.551.174,74	22
Florencia	3.048.776,90	1.452.754,62	21
R. Luís Suárez	2.461.069,92	1.153.676,29	24
Yunta	2.752.597,60	1.795.802,18	25
Vuelo	1.096.578,78	198.470,32	5
La Galera	635.106,51	301.703,42	3
Bergantín, 1	167.693,48	33.258,43	1
Lille, 3	684.598,34	24.517,15	1
San Pedro Regalado	123.312,64	199.908,11	5
TOTAL	16.180.450,84	7.417.832,21	124

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

7. Fondos propios

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA), fue constituida el 15 de febrero de 1993, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, como sociedad anónima y con un capital social de 18.000.000 de pesetas (108.182,18 €), habiéndose transformado a sociedad limitada el 21 de julio de 1994. Con posterioridad, el 26 de julio de 1995, la Sociedad procedió a ampliar su capital social en la cifra de 200.460.000 pesetas (1.204.788,86 €), dividido en 10.923 participaciones de 120,20 € cada una y con una prima de emisión de 1.320.139.000 pesetas (7.934.197,31 €), que fue íntegramente suscrito y desembolsado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, mediante la aportación de diversos terrenos en el plan Parcial "Parque Alameda" y en el Plan Parcial "Ribera de Castilla", Fase III, así como una aportación en metálico de 15.000 pesetas (90,15 €).

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

El capital social asciende 1.312.944,60 €

Durante el ejercicio 2011 se produjo por parte del Ayuntamiento de Valladolid, la transmisión de unas edificaciones en ruinas, que la Sociedad ha rehabilitado. Las 8 viviendas objeto de la



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



actuación se están destinando al alquiler con opción de compra. La valoración de esta aportación de carácter gratuita, está valorada en función del suelo y de las ventas efectuadas, su valor a 31 de diciembre de 2019 asciende al importe de 44.526,71 euros.

Las reservas de libre disposición de que dispone la Sociedad figuran en el balance por importe de 31.304.366,89 €.

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

Reserva Legal

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

Prima de emisión

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

Reservas

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

Las prestaciones de servicio realizadas a título gratuito por la Sociedad Municipal, debido a encomiendas realizadas para el Ayuntamiento de Valladolid, se reflejan como ingresos en el ejercicio.

La sociedad no ha repartido dividendos en los últimos cinco años.

8. Situación fiscal

La Sociedad tiene derecho a la aplicación de la bonificación prevista en el artículo 34 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, vigente a partir de 1 de enero de 2015. De conformidad con dicho artículo, la Sociedad goza de una bonificación del 99% en la cuota íntegra correspondiente a las rentas obtenidas en el desarrollo de su objeto social al tratarse de prestación de servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (véase Nota 1).

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

	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos ejercicio	-3.788.524,26			
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes	3.811.439,88			
Diferencias temporarias:				
-con origen en el ejercicio				
-con origen ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-22.915,62			
Base imponible(resultado fiscal)	0,00			

Las diferencias permanentes positivas, que suponen aumento de la base imponible, y al registro de la provisión de un litigio con sentencia desfavorable para la Sociedad, de cuantía 3.811.439,88 euros.(ver nota 2.c)

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

Ejercicio	Importe
2011	6.297.994,39
2012	819.517,47
2015	125.644,24
2017	65.887,12

De acuerdo con el artículo 26 y la Disposición Transitoria vigésimo primera de la citada Ley del Impuesto sobre Sociedades, estas bases imponibles negativas no tienen límite temporal para su compensación.



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



Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios, 2016 a 2019 y el ejercicio 2015 a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La sociedad únicamente tributa en la Hacienda Estatal y tiene retenciones soportadas en el ejercicio por importe de 1.982,58 euros.





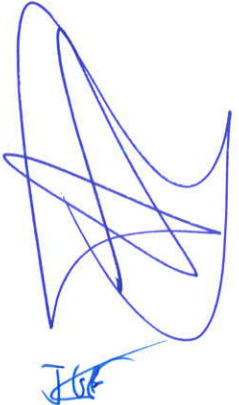
Los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2019 con las Administraciones Públicas por el tráfico ordinario de la empresa se detallan a continuación:

CONCEPTOS	SALDOS (euros)
Hacienda Pública Deudora	
Retenciones y pagos a cuenta	4.714,60
Hacienda Pública deudor por IVA	5.438,14
Hacienda Pública deudor por Subvenciones	5.038.696,25
Total Hacienda Pública Deudora	5.048.848,99
Hacienda Pública Acreedora:	
Hacienda Pública Acreedor por I.R.P.F.	41.694,52
Hacienda Pública Acreedor por I.V.A.	
Hacienda Pública Acreedor por I.S.	1.240,35
Hacienda Pública Acreedor por subvenciones	427.092,16
Total Hacienda Pública Acreedora	470.027,03
Organismos de la Seguridad Social acreedores	14.992,01

Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314876



9. Operaciones con partes vinculadas

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



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



Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2019	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, (permuta entrega) de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Permuta de activos no corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Compras de activos corrientes (permuta recepción)							
Permuta de activos no corrientes							
Prestación de servicios, de la cual:	711.989,95						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Recepción de servicios							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ingresos por intereses cobrados							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados							
Gastos por intereses pagados							
Gastos por intereses devengados pero no pagados							
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro							
Dividendos y otros beneficios distribuidos							
Garantías y avales recibidos							
Garantías y avales prestados							
Remuneraciones e indemnizaciones						76.333,95	
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios							

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976



Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Compras de activos corrientes							
Compras de activos no corrientes							
Prestación de servicios, de la cual:	833.688,01						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Recepción de servicios							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ingresos por intereses cobrados							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados							
Gastos por intereses pagados							
Gastos por intereses devengados pero no pagados							
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro							
Dividendos y otros beneficios distribuidos							
Garantías y avales recibidos							
Garantías y avales prestados							
Remuneraciones e indemnizaciones						74.394,49	
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios							



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



Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2019	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00						
1. Inversiones financieras a largo plazo.	0,00						
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos a terceros							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
B) ACTIVO CORRIENTE	4.163.434,60						646,24
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	244.434,60						646,24
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.							
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a l/p							
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a c/p, de los cuales:	244.434,60						
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a c/p							
c. Deudores varios, de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro							
d. Personal							646,24
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
2. Inversiones financieras a corto plazo	3.919.000,00						
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.	3919000						
C) PASIVO NO CORRIENTE	194.687,98						
1. Deudas a largo plazo.							
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.							
2. Deudas con características	194687,98						
D) PASIVO CORRIENTE	4.169.819,24						
1. Deudas a corto plazo.	4.169.819,24						
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	4.169.819,24						
2. Deudas con características							
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0						
a. Proveedores a largo plazo							
b. Proveedores a corto plazo							
c. Acreedores varios							
d. Personal							
e. Anticipos de clientes							

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

JOB



Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los participantes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00						
1. Inversiones financieras a largo plazo.	0,00						
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos a terceros							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
B) ACTIVO CORRIENTE	833.688,01						863,74
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	833.688,01						863,74
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.							
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo							
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	833.688,01						
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo							
c. Deudores varios, de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro							
d. Personal							863,74
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
2. Inversiones financieras a corto plazo							
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
C) PASIVO NO CORRIENTE	0,00						
1. Deudas a largo plazo.	0,00						
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.							
2. Deudas con características especiales a							
D) PASIVO CORRIENTE	555.987,83						
1. Deudas a corto plazo.	555.987,83						
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	555.987,83						
2. Deudas con características especiales a							
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0						
a. Proveedores a largo plazo							
b. Proveedores a corto plazo							
c. Acreedores varios							
d. Personal							
e. Anticipos de clientes							



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



- La forma de actuación de la Sociedad con su socio único, el Ayuntamiento de Valladolid, se desarrolla en virtud de encomiendas de gestión en actuaciones de reparcelación y urbanización, fundamentalmente, en los que la Sociedad se hace cargo de todos los costes de ejecución de la actuación y factura según el grado de avance de la actuación al Ayuntamiento los costes incurridos incluidos los de gestión, y un margen comercial, todo ello documentado con los permisos y autorizaciones correspondientes y ajustado a las tarifas aprobadas para este tipo de operaciones y la emisión de las facturas justificativas y a través de contratos programa.
- En operaciones encomendadas por el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad valora el servicio prestado a valor de mercado, generándose en consecuencia un ingreso registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y un crédito con su dominante. En el ejercicio 2019 se ha registrado ingreso por este concepto por importe de 711.989,95 €.
- El Ayuntamiento concedió a la sociedad, en el ejercicio 2018 una subvención para la compra de viviendas destinadas al alquiler de 3.100.000 euros. La compañía ha hecho efectivo en compras y gastos relacionados la cuantía de 2.883.438,15 euros, quedando pendiente de ejecutar 216.561,85 euros, cuantía que ha sido reflejada en el pasivo corriente como Deudas a corto plazo transformables en subvenciones.
- El Ayuntamiento concedió a la sociedad, en el ejercicio 2019 una subvención para la compra de viviendas destinadas al alquiler de 3.100.000 euros, importe que a 31 de diciembre de 2019 no ha sido cobrado, estaba en suspenso por disponibilidades presupuestarias.
- Posteriormente en el primer trimestre de 2020, el Ayuntamiento de Valladolid ha concedido a la Sociedad, un anticipo de tesorería por importe de 2.549.207,87 euros para la adquisición de viviendas de segunda mano con destino al alquiler y alquiler social
- El Ayuntamiento concedió a la sociedad, en el ejercicio 2019 una subvención para la ejecución de 24 viviendas destinadas al alquiler en la parcela 10 A de la UA331 Avd. de Burgos por un importe de 819.000,00 €, pendiente de recibir al final del ejercicio y por prudencia se ha contabilizado como deudas a c/p transformables en subvención, pues está condicionada al desarrollo de la ejecución de las citadas viviendas.
- No se han concedido anticipos ni créditos al personal de alta dirección de la Sociedad
- No se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad

10. Otra información

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

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

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018
Consejeros (1)	7	7	2	2	9	9
Altos directivos (no consejeros)					0	0
Resto de personal de dirección de las empresas			1	1	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	3	4	4	4	7	8
Empleados de tipo administrativo	1	1	5	5	6	6
Comerciales, vendedores y similares					0	0
Resto de personal cualificado					0	0
Trabajadores no cualificados					0	0
Total personal al término del ejercicio	11	12	12	12	23	24

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

	Total	
	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018
Consejeros (1)	9	9
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	8	7
Empleados de tipo administrativo	6	6
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado		
Trabajadores no cualificados		
Total personal medio del ejercicio	24	23

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

	Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total personal medio del ejercicio	0	0



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



b) Existencias

1. La composición de las existencias es la siguiente:

EXISTENCIAS	2019	2018
EDIFICACIONES	65.180,91	65.180,91
DETERIORO DE EDIFICACIONES	0,00	0,00
TERRENOS Y SOLARES	41.438.828,62	41.438.828,62
OBRAS EN CURSO	188.580,76	188.580,76
DETERIORO DE TERRENOS Y SOLARES	-13.362.541,61	-13.362.541,61
TOTALES	28.330.048,68	28.330.048,68

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

La partida de terrenos y solares figura contabilizada por su precio de adquisición, gastos asociados y, en su caso costes de urbanización incorporados en los términos señalados en la Nota (3).

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

Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución:

La Sociedad Municipal a cierre del ejercicio 2019 no mantiene ningún saldo de obras de urbanización y proyectos en curso de dicha naturaleza.

2. Deterioros y reversiones de valor:

Durante el ejercicio se han vuelto a valorar los suelos que posee la Sociedad en distintas zonas de la ciudad que fueron deteriorados en 2015, la valoración se ha realizado en función del valor del precio m² de suelo publicado por el Ministerio de Fomento para la ciudad de Valladolid, que figura a 86,90 €/m². Los suelos deteriorados están situados en las calles, Alcudia, Páramo y Ampurdán en el barrio España, la parcela 8.1 del sector 21 P.P. Campo de Tiro, la parcela 5.B del P.P. Canterac, y la parcela 25 de sector "Arcas Reales" manteniéndose los resultados obtenidos en el ejercicio 2015, no apreciando indicios de mayores deterioros.

En el ejercicio 2016 la Sociedad ante la posibilidad de poder enajenar en la UA.331 Avd. de Burgos la parcela 2-A, procedió a realizar una nueva valoración y el resultado de la



misma supuso una minoración del valor en libros por lo que se deterioró el valor de dicha parcela por un importe que ascendía a 104.355,07 euros. Como consecuencia de ello se volvieron a valorar las parcelas 3 y 4 de la misma unidad de actuación por tener la misma consideración de comercial y oficinas lo que supuso un deterioro de 109.410,00 euros y 123.795,00 euros respectivamente.

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

Deterioro de valor de existencias	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe al inicio del ejercicio	13.362.541,61	13.362.541,61
Importe al final del ejercicio	13.362.541,61	13.362.541,61

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

Compromisos firmes de compra y venta y contratos de futuro o de opciones relativos a existencias	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
a) Compromisos firmes de compras	0,00	0,00
b) Compromisos firmes de ventas	2.547.595,23	2.547.595,23
c) Contratos de futuros o de opciones		

Compromisos Adquiridos Respecto a la Adquisición y Enajenación de Suelo

La Sociedad Municipal el 28 de diciembre de 2007 mediante contrato de permuta futura con pago aplazado adquirió los terrenos industriales de la antigua factoría de NICAS en el término municipal de Valladolid, valorados en 19.948,62 miles de euros. A cambio, la sociedad municipal transmitió la parcela 21 del Plan Parcial "Santos-Pilarica" y cinco parcelas del Plan Parcial "Los Viveros", y tiene aún pendiente de transferir una parcela, del Plan Parcial "Los Viveros", que totalizaban una edificabilidad de 41.692 m². Todas ellas con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y valoradas a estos efectos en 17.189.540,00 € de euros, de los cuales está pendientes de transmisión una parcela valorada en 2.547.595,23 euros. Esta parcela está registrada en anticipos de clientes a corto plazo, identificada como parcela PB-08 y será transmitida en el primer trimestre de 2020.

c) Ingresos y Gastos

Los gastos incurridos en el ejercicio 2019 se desglosan en los siguientes apartados:

- Los costes de personal ascienden a la cantidad de 792.397,94 €.
- Los alquileres han supuesto un incremento importante debido a que se incluyen las cuotas que se pagan a los propietarios del programa ALVA el incremento respecto al ejercicio precedente asciende a 45.149,46 €
- En el epígrafe de servicios exteriores, están incluidos todos los costes de consumos de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe global por este concepto asciende a 104.713,54 euros, incrementándose con respecto al ejercicio precedente en 10.883,92 euros, debido a la incorporación de las 37 nuevas viviendas.



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



- También se encuentran reflejados todos los gastos de mantenimiento y comunidad de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe total asciende a 211.294,45 euros incrementándose respecto al ejercicio anterior en 22.805,54 euros debido a derramas en las comunidades de las viviendas compradas en 2017 y 2018; el coste por el I.V.A. soportado no deducible en las operaciones de alquiler asciende a un importe de 44.687,25 euros, y se refleja en la cuenta de tributos como ajustes en imposición indirecta.
- En relación a los gastos se desglosan en el siguiente cuadro:

<u>CONCEPTOS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arrendamientos	49.241,11	4.019,65
Reparaciones y conservación	10.506,41	8.007,52
Servicios profesionales	40.351,75	50.450,70
Seguros	48.884,58	53.620,47
Servicios bancarios y similares	616,40	512,94
Otros suministros		13.528,00
Suministros	104.713,54	99.085,22
Otros servicios	211.294,45	188.488,91
<u>TOTAL</u>	<u>465.608,24</u>	<u>417.713,41</u>

- La partida de tributos está compuesta por las cuotas de I.B.I., I.A.E. y Vados, por otra parte, también se computan las cuotas de I.V.A. no deducibles soportadas por la Sociedad como consecuencia de los costes vinculados a las viviendas en alquiler que posee la sociedad, como hemos relacionado anteriormente; la totalidad del epígrafe de tributos en el ejercicio 2019 asciende a 87.374,33 euros.

a) El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente cuadro:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. Consumo de Edificaciones	0,00	0,00
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	0,00	0,00
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de Terrenos, Solares y promociones en curso	324.811,39	4.176.334,17
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	324.811,39	354.786,49
- nacionales	324.811,39	354.786,49
- adquisiciones intracomunitarias		
- gastos reclamaciones		
b) Variación de existencias		3.821.547,68
3. Cargas sociales:	171.324,98	170.311,00
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	166.802,38	164.999,25
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	4.522,60	5.311,75
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"		
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

Los gastos financieros están compuestos por los intereses de los créditos hipotecarios que mantiene la Sociedad y que en el presente ejercicio ascendieron a 122.644,47 € y los intereses de deuda con otras empresas, en este caso anticipos de clientes que según se expresa en el punto 3.6.3 sobre valoraciones de créditos y débitos, dichas obligaciones se valoran a coste amortizado y en el ejercicio se han computado gastos financieros por importe de 36.752,06 de igual modo dichas obligaciones generan al mismo tiempo un ingreso que se ha generado en el ejercicio por importe de 24.220,57 euros.

El desglose de los ingresos del ejercicio 2019 son los siguientes:

- Ingresos por alquileres, ascendieron a 674.463,11 euros.
- La empresa ha realizado trabajos que ha incorporado a sus inversiones inmobiliarias por importe de 361.160,49 €, también se han activado 1.325,75 € correspondientes al programa ALVA.
- En otros ingresos está el importe de las prestaciones de servicios que se corresponden con el ingreso originado por las encomiendas de gestión, prestadas al Ayuntamiento de Valladolid por importe de 711.989,95 euros y servicios a propietarios de los distintos planes parciales y/o comunidades de viviendas, por importe de 520,58 euros.
- Los ingresos por cuotas de comunidad y consumos imputados a los inquilinos de las viviendas ascienden a 175.165,66 €.



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



d) Subvenciones, donaciones y legados

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

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Que aparecen en el patrimonio neto del balance	2.879.192,60	2.229.204,97
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	96.649,53	129.140,79

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

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

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios		
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	2.229.204,97	2.460.527,77
(+) Recibidas en el ejercicio	191.833,76	190.268,12
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-96.649,53	-298.705,30
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos	554.803,40	-122.885,62
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	2.879.192,60	2.229.204,97
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES		

- La Sociedad tiene concedidas subvenciones por las promociones en alquiler tanto a 25 años, como a 10 años en alquiler con opción de compra, por un importe a final del ejercicio 2019 de 848.282,97 euros, que se imputan a resultados en función de la duración del periodo de alquiler. El importe imputado en el ejercicio asciende a 59.416,24 euros.
- La Sociedad además se beneficia de la subsidiación en la cuota de los créditos hipotecarios que financian las viviendas de alquiler, imputándose a resultados en proporción a la amortización de los inmuebles. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha recibido financiación por importe de 191.833,76 euros, y el importe a final de ejercicio asciende a 1.318.239,78 euros.
- La Sociedad tiene pendientes de imputar a resultados las subvenciones para la construcción de viviendas protegidas en P.P. "Los Viveros" por importe de 157.468,28 euros.
- La Sociedad en ejecución del Plan Municipal de Vivienda vigente, ha tenido, por parte del Ayuntamiento de Valladolid, una dotación presupuestaria en concepto de subvención para la compra de viviendas de segunda mano con destino al alquiler en el ejercicio 2017 de 3.075.000,00 y en el ejercicio 2018 de 3.100.000,00 € de ellas

está pendiente de ejecutar 216.561,85 €, importe que se ha reflejado al cierre del ejercicio como deudas a c/p transformables en subvención, en tanto no se materialicen las compras y en cumplimiento de las normas establecidas en el contrato programa firmado al efecto, del mismo modo el 16 de diciembre se firmó el contrato programa 2019 por un importe de 3.100.000,00 € del que se ha recibido un anticipo de 2.549.207,87 €.

- Por otra parte, la Sociedad también ha recibido notificación de subvención por parte del Ayuntamiento de Valladolid para la construcción de 24 viviendas, dado que dicha subvención está sujeta a la ejecución del proyecto se han contabilizado en créditos transformables en subvención por importe 819.000,00 €
- La Sociedad tiene reconocida por sentencia judicial una subvención para la urbanización de la UA 331 avd. Burgos por importe de 555.053.03 euros.
- La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones, donaciones y legados.

e). **Hechos posteriores al cierre**

- No se han producido hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio y que por aplicación de la norma de registro y valoración, hayan supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales o que no hayan supuesto un ajuste en las cuentas anuales adjuntas para que la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que esos hechos sean de tal importancia que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales.
- Con fecha 31 de marzo de 2016 la Junta de Castilla y León, inició un procedimiento de reintegro total de la subvención otorgada a la Sociedad, el cual fue resuelto con fecha 9 de marzo de 2017. Ese recurso no fue resuelto por la Junta de Castilla y León y la Sociedad procedió “ad cautelam” a reintegrar la cantidad de 555.053,03 euros (principal exclusivamente, sin intereses de demora), a la vez que interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación por silencio de aquél. La Sociedad formuló demanda cuyas pretensiones fueron la devolución de la cantidad reintegrada y el pago íntegro de la subvención. Con fecha 16 de febrero de 2018, la Junta de Castilla y León contestó a la demanda de la Sociedad, oponiéndose a la misma y solicitando su desestimación. Con fecha 21 de enero de 2019 se dictó sentencia que declaró la nulidad de la resolución que decretó el reintegro de la subvención percibida por la Sociedad y condenando a la Junta a devolver la cantidad reintegrada con intereses. La Junta de Castilla y León con fecha 22 de marzo de 2019 presentó recurso de casación. Con fecha 6 de febrero de 2020 la Sección de Admisión de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo acuerda la inadmisión a trámite del recurso de casación 3337/2019 preparado por la Comunidad Autónoma de Castilla y León contra la sentencia nº 54/2019, de 21 de enero, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el recurso nº 537/2017.

En consecuencia, la sociedad ha registrado el importe de la subvención, debido a que la sentencia 54/2019 de 21 de enero de 2019 gana firmeza con la decisión de la Sección de Admisión de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo.



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



- No se han producido hechos posteriores que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. (Ver nota 2c)

f). **Otra información**

- La Sociedad no ha emitido valores admitidos a cotización
- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2019 por los auditores de cuentas ascendieron 5.390,00 euros, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	5.390,00	5.390,00
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	5.390,00	5.390,00

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

En Valladolid a 23 de julio de 2020

Presidente

D. Manuel Saravia Madrigal

D. Alberto Gutiérrez Alberca

D. Luis Ángel Vélez Santiago

D. Francisco de Borja García Carvajal

D^a. Rafaela Romero Viosca

D^a. Carmen Jiménez Borja

D^a. Javier García Bartolomé

D. Juan Carlos Hernández Moreno

D. Pablo Vicente de Pedro

Ayuntamiento de Valladolid

Secretaría General
Sección de Gobierno y Actas
Val.41



ASUNTO: Resultado de la auditoría pública de las entidades dependientes (año 2019) Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Sesión ordinaria del día 1 de diciembre de 2020

El Ayuntamiento Pleno quedó enterado.

**EL SECRETARIO GENERAL, Valentín Merino Estrada
(firmado electrónicamente)**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
VALENTIN
MERINO ESTRADA
Fecha Firma: 04/12/2020 14:21

Fecha Copia: 14/12/2020 09:07

Código seguro de verificación(CSV): 9ba4eb171aee67ac2d56aa46593c4d087b224c2b
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>
