



**ENRIQUE CAMPOS & AUDITORES**

***SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.***

***Informe de auditoría independiente de cuentas anuales  
abreviadas***

***Ejercicio 2016***

**CONTENIDO**

	<i><u>Hoja n°</u></i>
<i>I. INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS .....</i>	<i>1</i>
<i>II. ANEXOS:</i>	
<i>    Cuentas anuales abreviadas e informe de gestión formulados por los Administradores de la entidad .....</i>	<i>3</i>

## I. INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los accionistas de SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.

### *Informe sobre las cuentas anuales abreviadas*

*Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.*

#### *1. 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 SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.*

#### *2. Responsabilidad del auditor*

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

*Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que*

ENRIQUE CAMPOS & AUDITORES S.L.P.  
NÚMERO 50188 DEL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)  
INSCRITA EN EL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA (REA+REGA)  
N.º 111 DEL REGISTRO ESPECIAL DE SOCIEDADES DE AUDITORES DEL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA  
INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE SANTANDER, TOMO 619, LIBRO 0, FOLIO 64, HOJA S-5500. INSCRIPCIÓN 11ª CIF: B-78041639

*sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.*

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

### 3. Opinión

*En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.*

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

*El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.*

6 de abril de 2017

ENRIQUE CAMPOS & AUDITORES, S.L.P.

*Ana Campos Echevarría*

Socio-Auditor

ENRIQUE CAMPOS & AUDITORES S.L.P.

NÚMERO 50188 DEL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)

INSCRITA EN EL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA (REA+REGA)

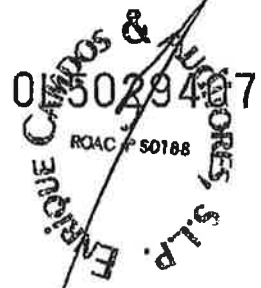
N.º 111 DEL REGISTRO ESPECIAL DE SOCIEDADES DE AUDITORES DEL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA  
INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE SANTANDER, TOMO 619, LIBRO 0, FOLIO 64, HOJA S-5500. INSCRIPCIÓN 11ª CIF: B-78041639

***II. ANEXOS:***

***Cuentas anuales abreviadas e informe de gestión formulados por los administradores de la entidad***



CLASE 8.<sup>a</sup>



---

**SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS Y DEL INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 253, apartado 1, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de "SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.", al día de la fecha, han formulado las Cuentas Anuales Abreviadas (Balance de Situación Abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y Memoria Abreviada) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016, extendidas e identificadas en 26 hojas de papel timbrado de la clase 8<sup>a</sup>, serie OL, Números 5029379 a 5029404, ambos inclusive.

Asimismo, y en cumplimiento del apartado 2 del mencionado Artículo 253, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción del presente folio de papel timbrado de la clase 8<sup>a</sup>, serie OL, número 5029407

Santander, a 29, de marzo de dos mil diecisiete.

Miembros del Consejo de Administración:



D. César Díaz Maza  
Presidente



D. Jose Ignacio Quirós García-Marina  
Vicepresidente



D. Fernando Lucas Rodríguez González  
Vocal

D. Raúl Santiago Vasco  
Vocal

D. Ricardo Gutiérrez López-Vázquez  
Vocal

D. Alberto Feran Molleda  
Vocal

Dña. Tatiana Yáñez Barnuevo-Malo  
Vocal

Dña. Cora Vielva Sumillera  
Vocal

Dña. María Tejerina Puente  
Vocal



CLASE 8.ª



**SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(cifras expresadas en euros)

Activo	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE.</b>		<b>22.441.029,93</b>	<b>15.953.573,14</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.267.097,12</b>	<b>12.043.850,68</b>
I. Inmovilizado intangible.	5	1.715,28	0,00	A-1) Fondos propios	9	7.852.116,11	6.325.075,73
II. Inmovilizado material.	5	1.279.588,52	112.655,15	I. Capital.		750.000,00	750.000,00
III. Inversiones inmobiliarias.	5	21.159.676,75	15.840.868,61	1. Capital escriturado.		750.000,00	750.000,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00	2. (Capital no exigido).		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	6	49,98	49,38	II. Prima de emisión.		0,00	0,00
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00	0,00	III. Reservas.		5.350.257,20	2.421.623,73
VII. Deudores comerciales no corrientes		0,00	0,00	1. Reserva de capitalización		0,00	0,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE.</b>		<b>5.773.580,50</b>	<b>13.805.647,27</b>	2. Otras reservas		5.350.257,20	2.421.623,73
I. Existencias.	10	1.042.903,52	10.147.949,74	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00	0,00
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	6	274.148,91	81.657,53	V. Resultados de ejercicios anteriores.		0,00	0,00
1. Clientes por ventas y Prestaciones de servicios		258.943,33	74.207,38	VI. Otras aportaciones de socios.		0,00	0,00
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		0,00	0,00	VII. Resultado del ejercicio.		1.751.850,91	3.153.452,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		0,00	0,00	VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00	0,00
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		0,00	0,00	A-2) Ajustes en patrimonio neto		0,00	0,00
3. Otros deudores		15.205,58	7.450,15	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	6.414.981,01	5.718.774,95
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00	0,00	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.396.413,33</b>	<b>15.630.674,49</b>
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	6	114.212,67	30.287,41	I. Provisiones a largo plazo.		0,00	0,00
V. Periodificaciones a corto plazo	6	0,00	10.000,00	II. Deudas a largo plazo.	7	13.377.997,40	15.612.764,53
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	4.342.315,40	3.035.852,59	1. Deudas con entidades de crédito.		13.142.098,39	15.410.592,81
				2. Acreedores por arrendamiento financiero		0,00	0,00
				3. Otras deudas a largo plazo		235.899,01	202.171,72
				III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00
				IV. Pasivos por impuesto diferido.	7-13	18.415,93	17.909,96
				V. Periodificaciones a largo plazo		0,00	0,00
				VI. Acreedores comerciales no corrientes		0,00	0,00
				VII. Deuda con características especiales a largo plazo		0,00	0,00
				<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>551.099,98</b>	<b>1.584.695,24</b>
				I. Provisiones a corto plazo.	17	57.561,79	0,00
				II. Deudas a corto plazo.	7	334.085,62	356.138,92
				1. Deuda con entidades de crédito.		333.535,50	355.614,77
				2. Acreedores por arrendamiento financiero		0,00	0,00
				3. Otras deudas a corto plazo		550,12	524,15
				III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00	0,00
				IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	7	159.452,57	1.228.556,32
				1. Proveedores.		0,00	536.918,17
				a) Proveedores a largo plazo		0,00	0,00
				b) Proveedores a corto plazo		0,00	0,00
				2. Otros acreedores		159.452,57	691.638,15
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>28.214.610,43</b>	<b>29.259.220,41</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO. (A+B+C)</b>		<b>28.214.610,43</b>	<b>29.259.220,41</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>

**SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.**  
**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**  
(Cifras expresadas en euros)

(Debe) Haber	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12	4.914.904,03	8.134.994,10
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	12	-9.106.209,44	-1.925.395,80
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	12	6.781.468,61	2.507.507,64
4. Aprovisionamientos.	12	-747.435,03	-6.616.444,40
5. Otros ingresos de explotación.		0,00	0,00
6. Gastos de personal.	12	-358.816,52	-363.098,78
7. Otros gastos de explotación.	12	-359.034,14	-162.378,33
8. Amortización del Inmovilizado.	5	-331.222,77	-200.611,81
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.	13	1.224.371,27	1.921.090,53
10. Excesos de provisiones.		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados	12	-59.248,21	-28.892,29
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>1.958.777,80</b>	<b>3.266.770,86</b>
14. Ingresos financieros	12	74.427,04	59.622,73
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		55.110,60	55.110,60
b) Otros ingresos financieros		19.316,44	4.512,13
15. Gastos financieros	12	-304.239,80	-410.365,03
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	12	27.288,93	246.269,57
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>		<b>-202.523,83</b>	<b>-104.472,73</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>1.756.253,97</b>	<b>3.162.298,13</b>
20. Impuestos sobre beneficios	11	-4.395,06	-8.846,13
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)</b>	3	<b>1.751.858,91</b>	<b>3.153.452,00</b>



## **SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.**

### **MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

#### **NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Con la denominación de "Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A." (abreviadamente S.V.S-Santander) se constituye ante el Notario D. Ernesto Martínez Lozano, el 23 de marzo de 2005, una sociedad mercantil anónima, quedando regulada por la legislación aplicable a las sociedades anónimas así como por la Ley 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y cualquier otra que sea aplicable a su actividad específica.

La sociedad **S.V.S.- Santander** tiene por objeto social la siguiente actividad:

1.- La gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción y rehabilitación de edificaciones y viviendas de protección pública y libres, la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y la elaboración y ejecución del planeamiento.

2.- A este respecto y dentro de su objeto social, la Sociedad podrá llevar a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

- a) La construcción y promoción de viviendas, garajes, locales, edificios y fincas urbanas y la administración, conservación e inspección de las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, por el Ayuntamiento o por cualquier otra persona física o jurídica.
- b) La cesión en venta de viviendas, garajes y locales que hubiera venido a construir y la cesión de viviendas, garajes, locales y todo tipo de propiedades transferidas a la gestión de la Sociedad, en la forma que el Ayuntamiento indique de acuerdo con la legislación vigente.





- o) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, servicios, estudios, planes y proyectos para la consecución de las finalidades de su objeto social.
- p) Todas aquellas operaciones anexas, necesarias y consecuentes con las actividades anteriormente relacionadas y en general, el desarrollo de todas las facultades que en relación a la promoción de suelo y vivienda le sean transferidas por el Ayuntamiento.

La Sociedad **S.V.S.-Santander**, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, en el Tomo 846, Libro 0, Folio 31, Hoja S-16338, inscripción 1ª; el día 28 de mayo de 2005, y se identifica a efectos fiscales mediante el C.I.F.: A39601828.

La duración de la Sociedad es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Esta empresa no forma parte de ningún grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

El domicilio social se fija en Santander, calle Los Ciruelos, locales 11, 12 y 13, situados en los portales números 53 y 55.

El domicilio fiscal se fija en Santander, calle Cobo de la Torre, 2, Bajo.

La dirección y administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos:

- a) La Junta General.- La compone el Pleno del Ayuntamiento de Santander.
- b) El Consejo de Administración.- Compuesto por nueve miembros.
- c) El Consejero Delegado (facultativo).

Salvo que expresamente se indique lo contrario, las cifras contenidas en estas cuentas anuales, así como en el informe de gestión, están expresadas en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

## **NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidas 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 (Incluyendo las modificaciones del Real Decreto 602/2016 de 2 de



**CLASE 8.ª**



diciembre), y muestran la imagen fiel de patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

La sociedad cumple los requisitos contemplados en los artículos 257 (modificado por el artículo 49 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre) y 258 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, del 2 de julio, por lo que ha formulado balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria abreviada.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 28 de junio de 2016.

## **2.2 Principios contables no obligatorios aplicados**

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

## **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

No existen cambios en ninguna estimación contable que sea significativa ni que afecte al ejercicio actual.

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.

## **2.4 Comparación de la información**

El Plan General de Contabilidad establece la obligación de mostrar, junto con las cifras del ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

No existen razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Se permite en consecuencia la comparación de las cuentas de ambos ejercicios.

## **2.5 Elementos recogidos en varias partidas**

La sociedad no posee al cierre del ejercicio elementos patrimoniales que se hallen recogidos en más de una partida en el balance.



## 2.6 Cambios en criterios contables

No han existido ajustes por cambios de criterios durante el ejercicio.

## 2.7 Corrección de errores

En 2016 se ha producido la reclasificación del Inmovilizado de tres viviendas y el correspondiente ajuste de su amortización desde el inicio. También se han realizado ajustes relacionados con varias cuentas de fianzas y depósitos antiguos que no se van a recuperar y el ajuste de la cuenta de gastos anticipados (gasto ya producido en ejercicios anteriores). Estos ajustes al ir relacionados con una variación en los gastos de ejercicios anteriores han ido directamente contras las reservas de la empresa.

## 2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

### NOTA 3 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2016 que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2015 aprobada por la Junta General de Accionistas:

CONCEPTO	2016	2015
<b>BASES DE REPARTO:</b>		
*Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias	1.751.858,91€	3.153.452,00€
<b>DISTRIBUCION:</b>		
* A Reservas voluntarias	1.751.858,91€	3.153.452,00€
<b>TOTAL REPARTO</b>	<b>1.751.858,91€</b>	<b>3.153.452,00€</b>

El resultado de 2016 antes de impuestos es de 1.756.253,97€.

Durante el ejercicio no se han entregado dividendos a cuenta de los resultados.



CLASE 8.ª



La distribución prevista en el reparto de los resultados del ejercicio cumple con los requisitos y limitaciones establecidos en los estatutos de la Sociedad y en la normativa legal.

#### **NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION**

##### **1) Inmovilizado intangible**

Los elementos del inmovilizado intangible se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.4 posterior.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, 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.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. En el presente ejercicio no se han reconocido "pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible 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.

##### Aplicaciones informáticas.

Corresponden a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos utilizados por la sociedad, amortizándose linealmente en un periodo de 10 años (un 10%).

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio.



**2) Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.4 posterior.

En los elementos que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del mismo.

Los costes de renovación, ampliación o mejora se incorporan como mayor valor del activo en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se sustituyen.

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad productiva o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

Siguiendo el principio contable de la "importancia relativa", se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias determinadas adquisiciones que, si bien pudieran ser representativas de inversiones, debido a su escasa entidad económica y vida útil, no es aconsejable su incursión en el inventario.

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 de los siguientes años de vida útil:

CONCEPTO	AÑOS	PORCENTAJE
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	10	10%
Mobiliario	10	10%
Equipos proceso información	5	20%
Otro inmovilizado material	5	20%





CLASE 8.<sup>a</sup>



### 3) Inversiones Inmobiliarias

El valor de los terrenos es el resultado del precio de adquisición y no está sujeto a ninguna amortización ya que se considera un activo no depreciable.

En cuanto a las construcciones se valoran por el precio de adquisición o el coste de producción (minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.4 posterior) de todas las instalaciones que tengan carácter permanente, con inclusión de las tasas inherentes a la construcción y honorarios facultativos del proyecto y dirección de la obra.

Se incluyen también en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del mismo, y que han sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Los costes de renovación, ampliación o mejora se incorporan como mayor valor del activo en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se sustituyen.

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

La amortización se calcula por el método lineal, en función de la vida útil de los activos, aplicando el siguiente porcentaje sobre el coste de producción menos el valor residual:

CONCEPTO	AÑOS	PORCENTAJE
Inversiones inmobiliarias construcciones	50	2%

#### Permutas

La sociedad no ha realizado al cierre del ejercicio ninguna permuta.



**4) Deterioro de valor del Inmovilizado material e intangible y de las inversiones inmobiliarias**

A la fecha de cierre del ejercicio, la empresa evalúa si existen indicios de que alguno de sus activos puede haber sufrido una pérdida de valor (test de deterioro), lo cual sucede cuando el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior al valor contable del activo.

Esta evaluación se basa, en el seguimiento sistemático de determinados hechos, eventos o circunstancias que indiquen que el valor de un activo no pueda ser enteramente recuperado, entre ellos, los recogidos en la Resolución del ICAC de 18 de septiembre de 2013.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Durante el presente ejercicio y el anterior, no se han reconocido pérdidas por deterioro de valor, ni reversiones, reconocidas en la cuenta de resultados. Tampoco se han puesto de manifiesto indicios de que los activos no corrientes recogidos en las cuentas anuales pudieran estar deteriorados.

**5) Activos financieros**

Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican de la siguiente manera:

Préstamos y partidas a cobrar

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado, imputando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función del tipo de Interés efectivo.



CLASE 8.ª

de Huelgas



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

Cuando, en función del análisis individual de cada crédito, se estima que existe una evidencia objetiva de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor, se dotan las correspondientes pérdidas por deterioro, por la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro de los activos financieros están los deudores comerciales (clientes y otros deudores), las inversiones financieras a corto plazo, y los activos líquidos (tesorería).

## **6) Pasivos financieros**

La sociedad mantiene exclusivamente pasivos financieros por débitos y partidas a pagar, valorados inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado, imputando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función del tipo de interés efectivo.

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

Dentro de los pasivos financieros encontraremos las deudas con entidades de crédito, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

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.

No existen inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.



**7) Valores de capital propio en poder la empresa**

La sociedad no posee al cierre del ejercicio ninguna acción / participación propia.

**8) Existencias**

Las existencias comerciales se valorarán a su precio de adquisición.

Los "terrenos y solares" adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en los gastos directamente relacionados con la compra. Dicho importe se traspasa a "promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.

Como "promociones en curso" se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio.

Los costes incluyen, para cada promoción, los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados hasta la finalización de la construcción por la financiación específica obtenida para el desarrollo de la promoción. Se recogen como promociones en curso de construcción de ciclo corto aquellas cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año a la fecha del balance, mostrándose en caso contrario como promociones en curso de construcción de ciclo largo (Ver nota 10).

A la finalización de cada promoción inmobiliaria, se traspasa desde la cuenta "promociones en curso" a "edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.

La sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado. En el ejercicio 2016 no ha sido necesario registrar una provisión por depreciación de las existencias (en 2015 si se produjo una depreciación en el importe de los garajes de la promoción 3).

Los anticipos a proveedores se registran por el importe entregado.

**9) Transacciones en moneda extranjera**

En la actividad que realiza la sociedad no existen operaciones comerciales que den origen a transacciones en moneda extranjera.



**CLASE 8.ª**



### **10) Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes**

Se consideran activos y pasivos corrientes aquéllos vinculados al ciclo normal de explotación, que la empresa espera vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo. Con carácter general, se asume que dicho período equivale a un año. Los demás elementos del activo y del pasivo se clasifican como no corrientes.

### **11) Tesorería y equivalentes**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior a tres meses.

### **12) Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios del ejercicio es la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El impuesto corriente es la cantidad que satisface la empresa como consecuencia de la liquidación fiscal del impuesto sobre el beneficio relativa al ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos surgen como consecuencia de las diferencias temporarias (que se derivan de la diferente valoración contable y fiscal atribuida a los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio propio, incluyendo las diferencias temporales entre la base imponible y el resultado contable que revierten en períodos futuros), así como del derecho a compensar en ejercicios posteriores las pérdidas fiscales y de las deducciones pendientes de aplicar.

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 en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecta ni al resultado fiscal ni contable.

Por prudencia valorativa, los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de los mismos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión. Al cierre del ejercicio se revisan los activos y pasivos diferidos con objeto de comprobar que se mantienen vigentes.



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

### **13) Ingresos y gastos**

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Los ingresos por ventas se reconocen cuando se ha transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, y la empresa no mantiene la gestión corriente ni el control efectivo de los mismos.

La sociedad sigue el criterio de registrar los ingresos derivados de la venta de terrenos o de viviendas de promociones inmobiliarias en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y entrega de las llaves.

Las entregas a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en que se efectúa la entrega en escritura pública, se registran como "anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación adjunto, reflejando como pasivo corriente de ciclo largo los anticipos que no están previsto compensar en los doce meses siguientes.

Los ingresos y gastos de la Sociedad se reconocen en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

### **14) Provisiones y contingencias**

La sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión por importe de 57.561,79€. Ver punto 17 de esta memoria.

### **15) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal**

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor



CLASE 8.<sup>a</sup>



razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan 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.

No existen provisiones por retribuciones al personal a largo plazo ni indemnizaciones en el presente ejercicio.

#### **16) Subvenciones, donaciones y legados**

Las subvenciones de carácter reintegrables se registran como pasivos hasta que adquieran la condición de no reintegrables, lo cual se produce en el momento en el que, tras su concesión, la Sociedad estima que se han cumplido las condiciones establecidas en la resolución individual de concesión.

Las subvenciones a la explotación se imputan a resultados de forma que se asegure en cada período una adecuada correlación entre los ingresos derivados de la subvención y los gastos subvencionados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, por el importe concedido una vez deducido el efecto impositivo, imputándose a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados con las mismas, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputan al resultado del ejercicio en el que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

En la nota 13 de la memoria se detalla el total de las subvenciones recibidas.

#### **17) Negocios conjuntos**

La sociedad no integra en sus cuentas anuales los saldos correspondientes a ningún negocio conjunto ya que no participa en ninguno.

#### **18) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas**

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas se valoran de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, se valoran con carácter general en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor



razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**NOTA 5 – ACTIVO INMOVILIZADO**

**5.1 Análisis del movimiento**

El movimiento de las diferentes cuentas de Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio ha sido el siguiente (no se han dado en estos ejercicios 2016-2015 correcciones de valor por deterioro):

**INMOVILIZADO INTANGIBLE  
Ejercicio 2016**

<b>Coste</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo final</b>
Aplicaciones informáticas	3.893,00	1.760,00	0,00	5.653,00
<b>TOTAL:</b>	<b>3.893,00</b>	<b>1.760,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.653,00</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo final</b>
Aplicaciones informáticas	3.893,00	44,72	0,00	3.937,72
<b>TOTAL:</b>	<b>3.893,00</b>	<b>44,72</b>	<b>0,00</b>	<b>3.937,72</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>0,00</b>	<b>1.715,28</b>	<b>0,00</b>	<b>1.715,28</b>

**Ejercicio 2015**

<b>Coste</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo Final</b>
Aplicaciones informáticas	3.893,00	0,00	0,00	3.893,00
<b>TOTAL:</b>	<b>3.893,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.893,00</b>
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo Final</b>
Aplicaciones informáticas	3.893,00	0,00	0,00	3.893,00
<b>TOTAL:</b>	<b>3.893,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.893,00</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





CLASE 8.ª



Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.

Memoria ejercicio 2016

### INMOVILIZADO MATERIAL

#### Ejercicio 2016

<b>Coste</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo final</b>
Terrenos y bienes naturales	0,00	401.414,27	0,00	401.414,27
Construcciones	116.102,91	831.994,66	-45.559,91	902.537,66
Instalaciones técnicas	6.162,12	0,00	0,00	6.162,12
Equipos procesos información	26.646,22	2.848,31	0,00	29.494,53
Mobiliario	6.824,21	0,00	0,00	6.824,21
Otro inm. material	3.139,15	0,00	0,00	3.139,15
<b>TOTAL:</b>	<b>158.874,61</b>	<b>1.236.257,24</b>	<b>-45.559,91</b>	<b>1.349.571,94</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo final</b>
Construcciones	11.419,44	25.957,62	-4.477,24	32.899,82
Instalaciones técnicas	4.000,82	616,21	0,00	4.617,03
Equipos procesos información	24.843,44	801,52	0,00	25.644,96
Mobiliario	3.360,59	623,41	0,00	3.984,00
Otro inm. material	2.595,17	242,44	0,00	2.837,61
<b>TOTAL:</b>	<b>46.219,46</b>	<b>28.241,20</b>	<b>-4.477,24</b>	<b>69.983,42</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>112.655,15</b>	<b>1.208.016,04</b>	<b>-41.082,67</b>	<b>1.279.558,52</b>



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

**Ejercicio 2015**

<b>Coste</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo Final</b>
Construcciones	116.102,91	0,00	0,00	116.102,91
Instalaciones técnicas	6.162,12	0,00	0,00	6.162,12
Equipos procesos de información	25.853,68	792,54	0,00	26.646,22
Moblllarlo	6.824,21	0,00	0,00	6.824,21
Otro Inm. material	3.139,15	0,00	0,00	3.139,15
<b>TOTAL:</b>	<b>158.082,07</b>	<b>792,54</b>	<b>0,00</b>	<b>158.874,61</b>
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo Final</b>
Construcciones	9.097,38	2.322,06	0,00	11.419,44
Instalaciones técnicas	3.384,61	616,21	0,00	4.000,82
Equipos procesos de información	24.415,21	428,23	0,00	24.843,44
Mobiliario	2.698,06	662,53	0,00	3.360,59
Otro inm. material	2.352,73	242,44	0,00	2.595,17
<b>TOTAL:</b>	<b>41.947,99</b>	<b>4.271,47</b>	<b>0,00</b>	<b>46.219,46</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>116.134,08</b>	<b>(3.478,93)</b>	<b>0,00</b>	<b>112.655,15</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Inmuebles



Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.

Memoria ejercicio 2016

### INVERSIONES INMOBILIARIAS

#### Ejercicio 2016

<b>Coste</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo final</b>
Terrenos y bienes naturales	3.907.701,81	1.616.870,45	-355.854,36	5.168.717,90
Construcciones	12.472.723,34	5.249.475,02	-889.582,59	16.832.615,77
<b>TOTAL:</b>	<b>16.380.425,15</b>	<b>6.866.345,47</b>	<b>-1.245.436,95</b>	<b>22.001.333,67</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo final</b>
Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	539.556,54	310.841,09	-8.740,71	841.656,92
<b>TOTAL:</b>	<b>539.556,54</b>	<b>310.841,09</b>	<b>-8.740,71</b>	<b>841.656,92</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>15.840.868,61</b>	<b>6.555.504,38</b>	<b>-1.236.696,24</b>	<b>21.159.676,75</b>

#### Ejercicio 2015

<b>Coste</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo Final</b>
Terrenos y bienes naturales	3.529.631,56	378.070,25	0,00	3.907.701,81
Construcciones	10.278.571,72	2.194.151,62	0,00	12.472.723,34
<b>TOTAL:</b>	<b>13.808.203,28</b>	<b>2.572.221,87</b>	<b>0,00</b>	<b>16.380.425,15</b>
<b>Amortización Acumulada</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo Final</b>
Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	343.216,20	196.340,34	0,00	539.556,54
<b>TOTAL:</b>	<b>343.216,20</b>	<b>196.340,34</b>	<b>0,00</b>	<b>539.556,54</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>13.464.987,08</b>	<b>2.375.881,53</b>	<b>0,00</b>	<b>15.840.868,61</b>



En el ejercicio 2010 se inició el alquiler de la promoción 6, correspondiente a 30 VPO, considerándose los terrenos y edificios afectos como inversiones inmobiliarias por la obtención de rentas futuras.

En el ejercicio 2013 finalizó la promoción 9, 45 viviendas de protección oficial en alquiler a 10 años con opción de compra. Su valor final es de 4.716.048,97€.

De la promoción 8, 78 viviendas de protección oficial destinadas a la venta, 5 viviendas pasaron a considerarse en 2013 viviendas de alquiler con opción a compra valoradas en 554.427,59 euros. En 2014 se han pasado a alquiler con opción a compra veintinueve viviendas más de esta promoción valoradas en 3.031.895,40 €, que también se incorporan al apartado de inversiones inmobiliarias. En 2015 pasa la última vivienda pendiente a alquiler con opción a compra con un valor de 71.186,77€.

En 2015 finalizó la promoción 11, 41 viviendas de protección oficial en alquiler a 10 años con opción a compra. Su valor final es de 3.991.748,77€.

En 2015 finalizó la promoción 12, 60 viviendas de protección autonómica, de las cuales, 12 se han cedido gratuitamente al socio único. El coste de esas 12 viviendas se traspasó a inversiones inmobiliarias por valor de 1.187.849,04€. En 2016 se ha pasado este importe a inmovilizado por tener el mismo tratamiento que la vivienda de la promoción 2 que también está cedida.

De la promoción 7, 71 viviendas de protección oficial destinadas a la venta, en el ejercicio 2014 se pasó una a alquiler con opción de compra. En el ejercicio 2015 pasa la última vivienda pendiente a alquiler con opción de compra. El coste en inversiones inmobiliarias de estas dos viviendas es de 159.945,57€.

En 2016 finaliza la promoción 10, en la cuál se han pasado a alquiler a 10 años con opción a compra 79 viviendas. El coste de esas viviendas se ha traspasado a inversiones inmobiliarias por un valor de 6.808.757,54€.

#### **Arrendamientos financieros**

La Sociedad no soporta ningún arrendamiento financiero ni ninguna otra operación de naturaleza similar sobre activos no corrientes.



CLASE 8.<sup>a</sup>



Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.

Memoria ejercicio 2016

## NOTA 6 – ACTIVOS FINANCIEROS

### a) Activos financieros no corrientes

La composición y el movimiento habido en este epígrafe en el presente ejercicio es el siguiente:

	Clases de activos financieros no corrientes		
	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2015	0,00	49,38	49,38
(+) Altas	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2015	0,00	49,38	49,38
(+) Altas	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2016	0,00	49,38	49,38

Los activos financieros a largo plazo están compuestos por fianzas constituidas a largo plazo por importe de **49,38 euros** (mismo importe en 2015).

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

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



	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	0,00	18.801,08	0,00	18.801,08
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	18.801,08	0,00	18.801,08

En el presente ejercicio se han deteriorado varios saldos con terceros que se encuentran reclamados judicialmente y cuyo deterioro se ha determinado individualmente. El importe total de esta corrección por deterioro es de 18.801,08€

**c) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.**

La sociedad no tiene activos en este apartado en el presente ejercicio.

**d) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

La Sociedad no posee al cierre del ejercicio, directa o indirectamente, participaciones superiores al 3% del capital de sociedades que coticen en Bolsa, ni superiores al 20 por 100 en sociedades sin cotización en Bolsa.



CLASE 8.ª



Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.

Memoria ejercicio 2016

**e) activos financieros a corto plazo**

La composición y el movimiento habido en este epígrafe en el presente ejercicio es el siguiente:

**Ejercicio 2016**

CLASES CATEGORIAS	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO		CRÉDITOS, DERIVADOS, OTROS	TOTAL
	VALORES REPRESENTATIVOS DEUDA	DE		
Préstamos y partidas a cobrar		0,00	373.156,00	373.156,00
<b>TOTAL</b>		0,00	373.156,00	373.156,00

**Ejercicio 2015**

CLASES CATEGORIAS	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO		CRÉDITOS, DERIVADOS, OTROS	TOTAL
	VALORES REPRESENTATIVOS DEUDA	DE		
Préstamos y partidas a cobrar		0,00	114.394,79	114.394,79
<b>TOTAL</b>		0,00	114.394,79	114.394,79

Los activos financieros se encuentran valorados por su valor razonable.

Dentro de los activos financieros a corto plazo distinguimos entre:

1) Créditos por operaciones comerciales:

En 2016 ha finalizado la promoción 10 que tiene 32 viviendas destinadas a venta y 79 viviendas destinadas a alquiler con opción a compra. Se han vendido también 3 viviendas que quedaban pendientes de la promoción 12. Se mantiene el alquiler de viviendas y garajes de la promoción 3,6,7,8,9 y 11. El saldo pendiente de operaciones comerciales a 31-12-2016 asciende a **258.943,33€** (74.207,38€ en 2015).



Los saldos en estas cuentas de clientes figuran contabilizados por su valor nominal, dotándose las correspondientes provisiones en función del análisis individual del riesgo de insolvencia que presenta cada deudor, ya que no existen créditos comerciales a largo plazo ni con ningún tipo de interés contractual.

En 2016 se han generado correcciones valorativas por deterioro originadas por riesgo de crédito de deudores. El importe de este deterioro es de 18.801,08€.

2) Inversiones financieras a corto plazo:

Las inversiones financieras a corto plazo recogen, un pequeño depósito por la fianza del alquiler de una impresora, provisiones a cuenta de facturas futuras y fianzas de diferentes promociones de la empresa.

**NOTA 7 - PASIVOS FINANCIEROS**

**a) Clasificación por vencimientos:**

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

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	334.085,62	382.960,82	482.823,24	892.548,07	962.548,07	10.657.117,20	13.712.083,02
Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	333.535,50	382.960,82	482.823,24	892.548,07	962.548,07	10.421.218,19	13.475.633,89
Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	550,12	0,00	0,00	0,00	0,00	235.899,01	236.449,13
Deudas con emp.grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedoras com. y otras cuentas a pagar	94.092,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.092,50
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	49.353,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.353,48
Personal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anticipos de clientes	44.739,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.739,02
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>428.178,12</b>	<b>382.960,82</b>	<b>482.823,24</b>	<b>892.548,07</b>	<b>962.548,07</b>	<b>10.657.117,20</b>	<b>13.806.175,52</b>

Durante el ejercicio no se ha producido Impago del principal o intereses de ningún préstamo.

Durante el ejercicio no se ha producido incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase el prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado de ningún préstamo.





CLASE 8.<sup>a</sup>



**b) Otras informaciones**

1) Deudas con entidades de crédito:

Se mantienen los préstamos correspondientes a las promociones 6, 7, 8, 9, 10 y 11 en los cuáles la hipoteca que se constituye garantiza el pago del principal del préstamo. Se ha cancelado el préstamo de la promoción 12. Las características de la totalidad de préstamos vigentes son las siguientes:

- Préstamo hipotecario de la promoción seis: El préstamo con destino a la construcción de 30 viviendas en régimen de alquiler dirigidas a menores de 35 años, es por la cantidad inicial de 1.868.156,01 euros. La fecha de vencimiento final es de 13 años desde la fecha de apertura (30 de septiembre de 2009). Los intereses (con un tipo nominal inicial de 2,629%) se liquidarán mensualmente.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de 1.113.991,46€ (1.299.052,95€ en 2015). Se inició en 2012 el pago de las cuotas de amortización.

- Préstamo hipotecario de la promoción siete: El préstamo con destino a la construcción de 71 viviendas de protección oficial, es por la cantidad inicial de 6.270.934,26 euros, en base a la cantidad de 7.988.632,25 euros en que se han tasado las fincas hipotecadas.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de 107.502,18€ (112.030,98€ en 2015).

- Préstamo hipotecario de la promoción ocho: El préstamo con destino a la construcción de 78 viviendas con 78 garajes y 78 trasteros vinculados y modificado el 28 de septiembre de 2012, es por la cantidad inicial de 7.588.330,82 euros, en base a la cantidad de 9.485.413,77 euros en que se ha tasado la finca hipotecada.

La duración máxima de este préstamo inicialmente era de 324 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura y con un período de preamortización de 24 meses.

En 2014 se produjo una novación del préstamo donde se han pactado las siguientes modificaciones:

- El periodo de preamortización queda ampliado a 30 meses.
- El periodo de amortización será de 300 meses a contar desde el 28 de marzo de 2017. Con lo cual la duración total del préstamo pasa a ser de 330 meses.



El deudor debe satisfacer intereses correspondientes al capital del préstamo entregado y no amortizado, por meses vencidos a contar desde el día de la firma de la escritura.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de 2.218.537,19€ (2.287.376,15€ en 2015).

- Préstamo hipotecario de la promoción nueve: El préstamo con destino a la construcción de 45 viviendas con 45 garajes y 28 trasteros vinculados y modificado el 28 de septiembre de 2012, es por la cantidad inicial de 3.896.872,50 euros, en base a la cantidad de 4.882.889,63 euros en que se ha tasado la finca hipotecada más la construcción proyectada. La duración máxima de este préstamo será de 120 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura modificativa y con un período de preamortización de 84 meses.

Durante el periodo de preamortización el deudor debe satisfacer intereses correspondientes al capital del préstamo entregado o dispuesto de la cuenta especial de depósito, por meses vencidos a partir de la firma de esta escritura. Por excepción, la última cuota de Intereses de preamortización vencerá en el momento de efectuarse la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de 2.995.872,50€ (2.995.872,50€ en 2015).

- Préstamo hipotecario de la promoción diez: El préstamo con destino a la construcción de 111 VPO en la Cavaduca, modificado el 25 de abril de 2014, es por la cantidad inicial de 11.217.883,61 euros. La duración máxima del presente préstamo es de 29 años contados a partir de la fecha de la escritura inicial (11 de abril de 2013) y con un período de carencia de 48 meses. Durante este período de carencia el promotor debe satisfacer intereses correspondientes al capital dispuesto de forma mensual.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de 4.239.730,56€ (6.041.875,00€ en 2015).

- Préstamo hipotecario de la promoción once: El préstamo destinado a la construcción de 41 viviendas de protección oficial en alquiler a 10 años con opción a compra, es por la cantidad inicial de 4.177.454,30 euros y se ha modificado con fecha 28 de mayo de 2014. La duración máxima es de 17 años con un período de carencia de 84 meses a contar desde la fecha de la escritura inicial (15 de abril de 2013). Durante el período de carencial el



CLASE 8.<sup>a</sup>



prestatarlo únicamente estará obligado al pago de los intereses por las cantidades dispuestas.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de 2.800.000,00€ (igual que en 2015).

- Préstamo hipotecario de la promoción doce: El préstamo destinado a la construcción de 60 viviendas de protección oficial en régimen autonómico era por la cantidad de 6.415.000,00 euros. La duración máxima del préstamo es de 27 años con período de carencia de 36 meses.

En 2016 se ha cancelado este préstamo.

2) Proveedores y acreedores comerciales:

Las deudas originadas por las operaciones de tráfico de la empresa se registran por su valor nominal y responden al funcionamiento normal de la empresa, mayoritariamente certificaciones de obra de las diferentes promociones. No se utilizan sistemas de financiación que impliquen pago de intereses.

Ver detalle en la nota 19 sobre periodo medio de pago a los proveedores (a 31 de diciembre de 2016).

**NOTA 8 - EFECTIVO Y OTROS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	2016	2015
Caja	80,76	215,46
Cuentas corrientes a la vista	4.342.234,64	3.035.637,13
<b>TOTAL</b>	<b>4.342.315,40</b>	<b>3.035.852,59</b>

**NOTA 9 - FONDOS PROPIOS**

**a) Capital**

El capital social, totalmente suscrito y desembolsado, se fija en **750.000,00 euros**, dividido en diez acciones nominativas de 75.000,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 10, ambos inclusive.



El Excmo. Ayuntamiento de Santander es el propietario exclusivo del capital, representado por las indicadas acciones, que no podrán ser transmitidas ni destinarse a transferirlas a otras finalidades.

**b) Reservas**

a) Reserva legal.- Las Sociedades Anónimas están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que esta alcance una cantidad igual al 20% del capital social. Esta Reserva no es distributable a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias. También, bajo ciertas condiciones, se podrá destinar a incrementar el capital social en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada. En el ejercicio 2010 ya se dotó la reserva legal de la sociedad (150.000 euros).

b) Reservas voluntarias.- Las reservas voluntarias son de libre disposición.

**NOTA 10 – EXISTENCIAS**

Las existencias de la sociedad a 31 de diciembre de 2016 están compuestas por el coste incurrido a dicha fecha en la ejecución de varias promociones de edificios de viviendas de régimen especial, general y de alquiler y diferentes Actividades Especiales llevadas a cabo por la sociedad. Las promociones 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10 y 12 están finalizadas, únicamente se mantienen en existencias como edificios construidos seis garajes y tres trasteros libres de la promoción 3, tres viviendas y cinco garajes libres de la promoción 12 y una vivienda más 31 garajes libres de la promoción 10.

El importe se detalla a continuación:



CLASE 8.<sup>a</sup>



Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.

Memoria ejercicio 2016

**PROMOCIONES EN CURSO DE CICLO CORTO (DURANTE 2017) O FINALIZADOS**

	Saldo a 31/12/2015	Traspaso entre promociones	Traspaso inversión Inmobiliaria	Costes Directos	Costes Indirectos	Bajas Consumos deterioros	Saldo a 31/12/2016
PROM. 3	105.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
PROM. 10	9.109.648,42	0,00	(6.808.757,54)	638.976,63	24.479,49	(2.681.644,94)	282.702,06
PROM. 12	781.381,45	0,00	0,00	0,00	0,00	(367.474,97)	413.906,48
AE-2	8.636,95	0,00	0,00	0,00	0,00	(8.636,95)	0,00
AE-5	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.200,00)	0,00
AE-16	180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(180,00)	0,00
<b>FINALIZADOS</b>	<b>10.006.046,82</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.808.757,54)</b>	<b>638.976,63</b>	<b>24.479,49</b>	<b>(3.059.136,86)</b>	<b>801.608,54</b>

**PROMOCIONES EN CURSO DE CICLO LARGO (EJERCICIO 2018, 2019.....)**

	Saldo a 31/12/2015	Traspaso entre promociones	Traspaso inversión Inmobiliaria	Costes Directos	Costes Indirectos	Bajas Consumos deterioros	Saldo a 31/12/2016
PROM. 13	27.083,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.083,86
PROM. 14	62.877,57	0,00	0,00	85.889,66	0,00	0,00	148.767,23
PROM. 15	3.785,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.785,74
AE-14	28.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.000,00
AE-19	0,00	0,00	0,00	6.713,17	0,00	0,00	6.713,17
AE-20	0,00	0,00	0,00	5.626,00	0,00	0,00	5.626,00
<b>SUMA</b>	<b>121.747,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98.228,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>219.976,00</b>

Importe de los gastos financieros capitalizados en existencias de ciclo de producción superior a 1 año	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Gastos financieros capitalizados	27.288,93	246.269,57

Se activan en cada ejercicio los gastos financieros relacionados con los préstamos que tiene la empresa en cada promoción de viviendas.



En la valoración de existencias no ha habido influencia de devoluciones de ventas ni de compras, ni de rappels por compras y de otros descuentos y similares originados por incumplimiento de las condiciones del pedido que sean posteriores a la recepción de la factura.

Detalle de las diferentes promociones dentro de este apartado:

**1.- PROMOCIÓN 3.-** Están pendientes de venta 5 garajes, 1 garaje más trastero incluido y 2 trasteros, que se mantienen como existencias en el apartado de edificios construidos. En cuanto a las 130 viviendas de protección oficial en Régimen General se hayan vendidas íntegramente. De los garajes y trasteros pendiente de venta, se inició en diciembre de 2011 el alquiler del garaje más trastero incluido, dos trasteros y un garaje.

**2.- PROMOCIÓN 10.-** 111 viviendas de protección oficial en régimen general. En 2016 ha finalizado la obra y se han vendido 31 viviendas. A 31 de diciembre queda pendiente de venta una vivienda más treinta y un garajes libres que se mantienen como existencias de edificios construidos. El resto de viviendas han pasado a inversiones inmobiliarias (por tener régimen de alquiler a 10 años con opción a compra).

**3.- PROMOCIÓN 12.-** 60 viviendas de protección oficial en régimen autonómico. En 2016 se han entregado 3 viviendas. Se mantienen en existencias de edificios construidos 3 viviendas pendientes de venta más 5 garajes libres.

En el ejercicio 2016 se mantienen las actuaciones en las promociones 13, 14 y 15.

En relación a las Actividades Especiales llevadas a cabo por la empresa se detalla lo siguiente:

a) Las Actividades AE-2 y AE-5 se iniciaron en 2011 y se dan por finalizadas en el presente ejercicio. Se da por finalizada también la Actividad Especial AE-16.

b) Se inició en 2015 la AE-14 que se mantiene junto con la AE-19 y la AE-20, iniciadas en el presente ejercicio.

Durante el ejercicio 2016 no se han originado correcciones valorativas por deterioro de los activos que componen la partida "B) II.- Existencias" del balance de situación.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
2011/16



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

**NOTA 11 - SITUACION FISCAL**

Los importes que mantiene la empresa con las administraciones públicas en 2016 y 2015 son los siguientes:

Administraciones Públicas Deudoras

Cuenta	2016	2015
Hacienda Pública, deudora por IVA	15.205,58€	5.773,22€
Hacienda Pública deudora por Imp. Beneficios	0,00€	1.086,81€
IVA soportado pendiente deducir (reg.caja)	0,00€	590,12€
<b>TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PÚBLICAS</b>	<b>15.205,58€</b>	<b>7.450,15€</b>

Administraciones Públicas Acreedoras:

Cuenta	2016	2015
Pasivos por diferencias temporarias	18.415,93€	17.909,96€
HP acreedora por retenciones	23.769,85€	24.646,31€
HP acreedora por IVA	13.823,34€	0,03€
HP acreedora por conceptos diversos	19.489,34€	0,00€
HP acreedora por Impuesto Sociedades	1.121,76€	7.912,49€
Organismos Seguridad Social acreedores	7.155,78€	7.438,68€
<b>TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PÚBLICAS</b>	<b>83.776,00€</b>	<b>57.907,47€</b>

En cuanto a la liquidación provisional por el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2007 realizado por la Oficina de Gestión Tributaria en la Delegación de la AEAT en Santander que señalaba improcedente la devolución solicitada por la sociedad en 2007 (234.908,02 euros) y presentaba un saldo acreedor para la Agencia de 22.474,53 euros. Se estimó el 28 de enero de 2011 la reclamación núm. 39/0093/09 realizada por la empresa y en consecuencia se anuló la liquidación provisional, en su día impugnada, por ser realizada de manera anual. Posteriormente en 2011 la administración tributaria notificó a la empresa de nuevo una propuesta de liquidación provisional de manera trimestral que está en trámite de resolución.

En octubre de 2016 la sociedad recibe NOTIFICACION DE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN por "Regularización de bases imponibles y cuotas en ejecución de la resolución del TEAR de Cantabria de fecha 27/05/2016, tras declarar improcedente la auto-repercusión efectuada por la UTE Fernández Rosillo-Tecniobras por los pagos anticipados efectuados a cuenta de la futura entrega de unos inmuebles de la promoción 12".

Ante las alegaciones realizadas frente la Agencia Tributaria el 16/11/2016, ésta resolvió el ACUERDO DE COMPENSACIÓN A INSTANCIA DEL OBLIGADO AL PAGO, este recurrió sin pago de los intereses, resultando un apremio de Intereses que a su vez se



recurrió y que ha sido desestimado, por lo cuál se ha liquidado el importe de 19.489,34€ el doce de enero de 2017.

El resto de declaraciones presentadas en los últimos 4 ejercicios para los diferentes impuestos permanecen abiertos a inspección. Aunque las citadas declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las autoridades fiscales o, en su caso, prescripción, la dirección de la sociedad considera que, de las posibles discrepancias que pudiesen surgir, no se derivarían pasivos fiscales que produjesen un efecto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas.

Existen pasivos por diferencias temporarias que reflejan el efecto impositivo de una serie de subvenciones mantenidas en el balance de la empresa y que ascienden a 18.415,93€ (17.909,96€ en 2015).

El resultado final del Impuesto sobre Beneficios, una vez realizados los ajustes correspondientes presenta una cantidad a pagar de 1.121,76€ (7.912,49€ a pagar en 2015).

El Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2016 es el siguiente:





CLASE 8.<sup>a</sup>  
2011-12



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

	2. Variación de impuesto diferido					3. TOTAL (1+2)
	a) Variación del Impuesto diferido de activo			b) Variación del Impuesto diferido de pasivo		
	Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias		
<b>1. Impuesto corriente</b>						
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	4.395,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.395,06
_ A operaciones continuadas	4.395,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.395,06
_ A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imputación a patrimonio neto, de la cual:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por valoración de instrumentos financieros						
_ Por coberturas de flujos de efectivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por diferencias de conversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



El desglose del gasto / ingreso por Impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2015 es el siguiente:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>	<b>8.846,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.846,13</b>
_ A operaciones continuadas	8.846,13	0,00	0,00	0,00	0,00	8.846,13
_ A operaciones Interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Imputación a patrimonio neto, de la cual:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
_ Por valoración de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por coberturas de flujos de efectivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por diferencias de conversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**NOTA 12 - INGRESOS Y GASTOS**

**Gastos**

a) Compras/Variación de existencias

No existen en el presente ejercicio adquisiciones intracomunitarias ni importaciones.

Este apartado es exclusivamente de compras nacionales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

<b>Cuenta</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Variación de ex. de promociones en curso y terminadas	9.106.209,44	1.925.395,80
Compra mercaderías	0,00	140,84
Licencias de obra, Imp. y tasas	18.606,26	20.263,08
Honorarios arquitectos e ing., visados	85.436,00	203.095,45
Tasaciones, notaría y registros, ensayos y valoraciones	14.420,88	60.515,18
Control técnico, calidad y seguridad	9.275,01	9.950,00
Trab. realizados por otras empresas	102.714,25	138.565,45
Publicidad (promociones)	5.281,00	7.841,85
Seguro decenal	14.887,54	24.858,62
Certificaciones de obra	496.788,52	6.151.213,93
Correos (promociones)	25,57	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.853.644,47</b>	<b>8.541.840,20</b>

b) Otros gastos de explotación y gastos excepcionales:

<b>Cuenta</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparaciones y conservación	347,12	283,04
Reparaciones y conservación promociones finalizadas	94.939,55	18.979,14
Servicios profesionales Independientes	5.981,70	13.708,32
Servicios prof. diferentes promociones	12.367,83	4.487,46
Primas de seguros	9.528,90	8.299,22
Primas de seguros promociones	31.533,94	22.019,44
Servicios bancarios y similares	4.936,30	1.351,31
Publicidad y relaciones públicas	5.905,00	5.040,00
Suministros dif. promociones y AE's	604,33	8.581,50
Teléfono	5.608,81	6.149,48
Papelería, impresora y fotocopias	4.249,10	5.584,81
Asesoramiento	19.788,00	19.788,00
Asociación española de promotores públicos	5.372,00	4.080,00
Mantenimiento informático	4.722,38	5.892,00
Otros servicios, varios	4.733,27	20.810,48
Cuotas comunidad propietarios (dif. promociones)	31.356,45	13.943,45
Impuesto actividades económicas	23.391,63	3.353,54
Deterioro clientes (diferentes promociones)	18.801,08	0,00
Otros gastos de promociones finalizadas (Imp., gastos vigilancia, limpieza, gastos excep...)	134.200,30	28.919,43
<b>TOTAL</b>	<b>418.367,69</b>	<b>191.270,62</b>



c) Gastos de personal:

Cuenta	2016	2015
Sueldos y salarios	278.131,78	272.979,04
Dietas e Indemnizaciones	7.640,64	15.705,76
Seg. social a cargo empresa	73.044,10	74.413,98
<b>TOTAL</b>	<b>358.816,52</b>	<b>363.098,78</b>

d) Gastos financieros:

Cuenta	2016	2015
Intereses	281.885,55	324.159,59
Otros gastos financieros	22.354,25	86.205,44
Incorporación existencias gastos financieros	(27.288,93)	(246.269,57)
<b>TOTAL</b>	<b>276.950,87</b>	<b>164.095,46</b>

**Ventas e ingresos**

Cuenta	2016	2015
Ventas edificios, promoción 10	3.545.313,15	0,00
Ventas edificios, promoción 12	445.745,06	7.626.960,12
Ingresos por arrendamientos	923.516,02	508.033,98
Subvenciones de capital transferidas al resultado ej. promociones	1.224.371,27	1.921.090,53
Ingresos financieros	19.316,44	4.512,13
Subvenciones de carácter financiero	55.110,60	55.110,60
Ingr. excepcionales, dtos	415,14	285,09
Trab. realizados por la empresa para su activo	6.781.468,61	2.507.507,64
<b>TOTAL</b>	<b>12.995.256,29</b>	<b>12.623.500,09</b>

**Apartado "otros resultados"**

En este apartado se reflejan en el ejercicio 2016 el recargo de apremio de Intereses de IVA dentro de la promoción 12 y el ingreso de un seguro por desperfectos. También se añade en este apartado la provisión de fondos realizada en relación a la promoción 3 (ver punto 17 de la memoria).



CLASE 8.<sup>a</sup>



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

**NOTA 13 – SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

El importe de los movimientos de las cuentas de "Subvenciones, donaciones y legados" han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

CONCEPTO	SALDO A 31/12/2015	ADICIONES	TRASPASADO A RTADOS 2016	SALDO A 31/12/2016
Subv. oficial de capital	5.718.774,95	1.921.083,30	(1.224.877,24)	6.414.981,01
<b>TOTALES</b>	<b>5.718.774,95</b>	<b>1.921.083,30</b>	<b>(1.224.877,24)</b>	<b>6.414.981,01</b>

Ejercicio 2015

CONCEPTO	SALDO A 31/12/2014	ADICIONES	TRASPASADO A RDOS 2015	SALDO A 31/12/2015
Subv. oficial de capital	7.634.837,47	0,00	(1.916.062,52)	5.718.774,95
<b>TOTALES</b>	<b>7.634.837,47</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.916.062,52)</b>	<b>5.718.774,95</b>

Se muestra a continuación el detalle de las "Subvenciones de capital" y de "Otras subvenciones" recibidas:

Organismo Concedente	Importe Subvención	Saldo a 31-12-2015		Imputación 2016		Saldo a 31-12-2016	
		Ef. Imp.	Subv. Neta	Ef. Imp.	Subv. Neta	Ef. Imp.	Subv. Neta
Ayto. Santander P.1-2-3-4	9.382.569,00	55,27	22.879,84	(1,27)	(508,40)	54	22.371,44
Ayto. Santander P.5-6-7	2.971.326,60	868,87	295.993,04	0,00	0,00	868,87	295.993,04
Ayto. Santander P10	2.238.151,52	6.714,45	2.231.437,07	(1.593,84)	(635.944,74)	5.120,61	1.595.492,33
Ayto. Santander P11	772.949,68	2.305,97	765.490,71	(38,65)	(15.420,34)	2.267,32	750.070,37
Ayto. Santander P12	2.471.642,00	2.715,11	588.999,09	(1.529,72)	(116.027,73)	1.185,39	472.971,36
Gobierno de Cantabria P1	1.647.873,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P2	1.255.516,42	26,66	9.502,54	(0,53)	(211,23)	26,13	9.291,31
Gobierno de Cantabria P3	1.256.131,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P4	669.396,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P5	1.407.327,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P6	503.519,50	1.252,33	447.714,43	(25,16)	(10.045,23)	1.227,17	437.669,20
Gobierno de Cantabria P7	783.866,79	57,35	18.721,30	(0,95)	(380,22)	56,40	18.341,08
Gobierno de Cantabria P8	1.104.541,35	1.317,06	476.091,74	(20,80)	(8.297,63)	1.296,26	467.794,11
Gobierno de Cantabria P9	908.178,26	2.596,89	861.945,19	(40,91)	(16.322,65)	2.555,98	845.622,54
Gobierno de Cantabria P10	1.398.554,78	0,00	0,00	2.477,61	(409.988,31)	2.477,61	988.566,47
Gobierno de Cantabria P11	522.528,52	0,00	0,00	1.280,19	(11.730,76)	1.280,19	510.797,76
<b>Subv. capital a 31-12-2016</b>	<b>29.294.073,41</b>	<b>17.909,96</b>	<b>5.718.774,94</b>	<b>505,97</b>	<b>(1.224.877,24)</b>	<b>18.415,93</b>	<b>6.414.981,01</b>



La Sociedad recibió en 2007 el pago anticipado de la concesión de tres subvenciones por parte del Gobierno de Cantabria tal y como se detalla a continuación:

**1.- 1.647.873,19 euros** por la promoción de 126 viviendas, 126 garajes vinculados y 126 trasteros vinculados de Protección Oficial, en Régimen especial. Para la obtención se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria por un importe de 1.800.000,00 euros.

**2.- 1.255.516,42 euros** por la promoción de 126 viviendas, 126 garajes vinculados y 126 trasteros vinculados de Protección Oficial, en Régimen General. Fue depositado aval bancario de Caja Cantabria por un importe de 1.375.000,00 euros.

**3.- 1.256.131,95 euros** por la promoción de 130 viviendas, 130 garajes vinculados y 130 trasteros vinculados, 14 garajes no vinculados y 18 trasteros no vinculados de Protección Oficial, en Régimen General. Se presentó aval bancario de Caja Cantabria por un importe de 1.350.000,00 euros.

En 2009 el Gobierno de Cantabria acordó la aprobación de tres nuevas subvenciones que se detallan a continuación:

**4.- 669.396,85 euros** por la promoción de 70 viviendas, 70 garajes y trasteros vinculados, en Régimen general. Para la obtención se presentó aval bancario del Banco Santander por un importe de 597.000,00 euros y 148.000,00 euros. Su pago anticipado fue recibido en el mismo ejercicio 2009.

**5.- 233.519,50 euros** por la promoción de 30 viviendas, 30 garajes y 30 trasteros vinculados de protección oficial en régimen de arrendamiento a 10 años en Santander. Se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria por un importe de 252.201,06 euros. El ingreso en el banco se realizó en marzo de 2010.

**6.- 783.866,79 euros** por la promoción de 71 viviendas, 71 garajes y 71 trasteros vinculados de protección oficial en Régimen General en Santander. Se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid por un importe de 847.000,00 euros. Su ingreso en el banco se realizó en abril de 2010.



CLASE 8.<sup>a</sup>



En 2010 el Gobierno de Cantabria acordó la aprobación de dos nuevas subvenciones que se detallan a continuación:

**7.- 1.407.327,00 euros** por la promoción de 130 viviendas, 130 garajes vinculados y 102 trasteros vinculados de protección oficial en régimen general en Santander. Se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria por un importe de 1.520.000,00 euros. Su pago anticipado se recibió en julio de 2010.

**8.- 270.000,00 euros** por la promoción de 30 viviendas, 30 garajes vinculados y 30 trasteros vinculados, 5 garajes no vinculados y 1 local de protección oficial de renta básica a 10 años en Santander. El ingreso correspondiente se realizó en noviembre de 2010.

Dichas subvenciones se conceden porque la empresa cumple en estas promociones las condiciones establecidas en el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda de Cantabria y el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Figuran también como subvenciones oficiales de capital la contrapartida del valor de los terrenos cedidos de forma gratuita por el Ayuntamiento de Santander para la construcción de viviendas de protección oficial, excluyendo la carga derivada del convenio urbanístico del año 1994 suscrito por el Ayuntamiento de Santander e "Inversiones JGC XXI S.L.". Dichas subvenciones correspondientes a los terrenos de las siete promociones ascienden a **12.353.895,60 euros**.

En 2012 el Ayuntamiento de Santander cedió de forma gratuita los terrenos para la Promoción 12 que ascienden a un valor total de **2.471.642,00 euros** y que también figuran como subvenciones oficiales de capital.

En 2013 el Ayuntamiento de Santander cede de forma gratuita los terrenos para las promociones 10 y 11 que ascienden a un valor de **2.238.151,52 euros** y **772.949,68 euros** respectivamente y que figuran igualmente como subvenciones oficiales de capital.

El Gobierno de Cantabria otorga en 2013 las siguientes subvenciones:

**9.- 487.109,06 euros** por la promoción de 45 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en arrendamiento a 10 años con opción de compra en la parcela R-2 la Albericia-Santander (P-9).

**10.- 948.541,35 euros** por la promoción de 78 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general de Santander (P-8).



**11.- 90.000,00 euros** por la calificación energética nivel C en la promoción de 45 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en Santander.

**12.- 331.069,20 euros** por la promoción de 45 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en arrendamiento a 10 años con opción de compra en la parcela R-2 la Albericia-Santander (P-9).

**13.- 156.000,00 euros** por la calificación energética nivel C en la promoción de 78 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en Santander (P-8).

Por último, en 2016 se ingresan dos subvenciones concedidas por el Gobierno de Cantabria para las promociones 10 y 11 según el siguiente detalle:

**14.- 1.398.554,78€** por la promoción de 111 viviendas, 111 garajes y trasteros vinculados y 31 garajes no vinculados de protección oficial de régimen general en Santander. Promoción 10.

**15.- 522.528,52€** por la promoción de 41 viviendas, 41 garajes y 41 trasteros vinculados y 2 garajes y 2 trasteros no vinculados de Protección Oficial en Régimen General en arrendamiento a 10 años en Santander. Promoción 11.

#### **NOTA 14 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Durante el ejercicio 2016 la sociedad ha mantenido algunas Actuaciones Especiales detalladas en la Nota 10 (en las que presta servicios a su socio único), no quedando crédito comercial pendiente al cierre del ejercicio.

Todas las operaciones de prestaciones de servicios realizadas con el socio único (Ayuntamiento de Santander) pertenecen al tráfico ordinario de la empresa y se efectúan en condiciones normales de mercado.

Ver nota 13 en relación con las subvenciones recibidas por el socio único, el Ayuntamiento de Santander.

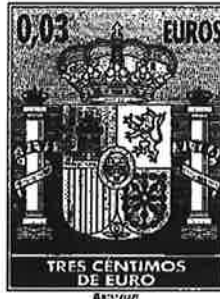
El consejero Fernando Lucas Rodríguez informa de que es administrador único en una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de "Sociedad de vivienda y suelo de Santander s.a.", en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El resto de Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de





CLASE 8.<sup>a</sup>



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**NOTA 15 - REMUNERACIONES DE LOS MIEMBROS DEL ORGANO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCIÓN**

Los importes de las remuneraciones realizadas a consejeros y técnicos en concepto de honorarios por asistencia a sesiones del Consejo de Administración, son los que se indican a continuación:

<b>CONCEPTOS RETRIBUTIVOS Y ORGANO PERCEPTOR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Honorarios por asistencia a sesiones del Consejo de Administración	7.640,64	15.705,76

La remuneración global del gerente de la sociedad, que tiene consideración de personal de alta dirección, durante el ejercicio ha ascendido a 63.884,25€ (63.992,73€ en 2015), devengada íntegramente en concepto de sueldos y salarios. El salario no ha variado, el cambio es porque se ha pagado parte de de la paga extra (suprimida en el ejercicio 2012) en 2015 y el resto en 2016.

La sociedad no ha concedido anticipos ni créditos a miembros del Consejo de Administración ni al personal de alta dirección, ni la sociedad ha asumido obligaciones por su cuenta, incluidos seguros de vida o pensiones.

A 31 de diciembre de 2016, los administradores de la sociedad, salvo Fernando Lucas Rodríguez González (ver último párrafo del punto 14 de la memoria) no poseen participación alguna ni ostentan cargos o funciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que "Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.", no realizando, ni por cuenta propia ni ajena, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.



**NOTA 16 – OTRA INFORMACION**

El número medio de empleados durante el ejercicio 2016 y 2015, coincidente con el número de empleados a 31 de diciembre de 2016 y 2015, distribuido por categorías, es el siguiente:

<b>CATEGORIA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gerente	1,00	1,00
Titulado grado superior	1,00	1,00
Arquitecto técnico	1,00	1,00
Oficial 2º administrativo	3,00	3,00
Auxiliar administrativo	2,00	2,00
<b>TOTAL</b>	<b>8,00</b>	<b>8,00</b>

No hay personas empleadas en la sociedad con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de administración está compuesto por 9 personas (mismo número en el ejercicio 2015) y no forman parte de la plantilla de la sociedad.

La empresa no tiene compromisos por pensiones con los trabajadores.

**NOTA 17 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, en marzo de 2017, llega a la empresa una provisión de fondos que la empresa debe efectuar dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales de la promoción 3. Se ha realizado una provisión para otras responsabilidades en el ejercicio 2016 por el importe solicitado (57.561,79€), aunque este importe se va a repercutir a la empresa constructora correspondiente a dicha promoción.

A parte de esta provisión, no se ha producido ningún otro acontecimiento significativo que afecte a las presentes cuentas anuales, o a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.



CLASE 8.<sup>a</sup>



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

**Memoria ejercicio 2016**

**NOTA 18 – INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

En cumplimiento de lo establecido en la Orden de 8 de octubre de 2001 que aprueba los modelos de Cuentas Anuales, en relación con el medioambiente, se informa que la Sociedad durante el ejercicio a que corresponde la presente memoria no ha realizado inversiones ni incurrido en gastos destinados específicamente a la protección o mejora del medio ambiente. Tampoco tiene asumidos riesgos ni gastos que deban ser objeto de provisión.

A la sociedad no le han sido adjudicados derechos de emisión de gases de efecto invernadero a través de un Plan Nacional de Asignación, en virtud de lo dispuesto en la Ley 1/2005, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero, considerándose que no existe necesidad de provisionar cantidad alguna al respecto.

**NOTA 19 – INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. D.A. 3<sup>a</sup> "DEBER DE INFORMACION" LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

Se detalla en el siguiente cuadro la información relativa al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31,45 €	64,13 €



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A. Informe de gestión del ejercicio 2016**

**SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.**

**INFORME DE GESTION A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

## **1. INTRODUCCION**

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se presenta una exposición fiel sobre la evolución de los negocios de **SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER S.A.**, durante el ejercicio 2016, así como los comentarios, explicaciones y aclaraciones que completan el adecuado conocimiento de la situación y evolución de la sociedad que recogen las Cuentas Anuales adjuntas. (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

## **2. EXPOSICION DE LA SITUACION DE LA SOCIEDAD**

En el presente ejercicio se mantiene el alquiler de las promociones 6, 8, 9 y 11. En la promoción 7 y 8 se mantienen las mismas viviendas que han pasado a régimen de alquiler con opción de compra en los ejercicios anteriores.

La promoción 12 (60 VPO en General Dávila) finalizada en 2015 ha vendido tres viviendas en 2016 y quedan pendientes como edificios contruidos otras tres viviendas y 5 garajes libres.

La promoción 10 (111 VPO en la Cavaduca) finalizada en 2016, tiene 32 viviendas en régimen de venta (falta escriturar la venta de una vivienda) y 79 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra.

Se mantienen las Promociones 13,14,15.

En cuanto a la promoción 14, actualmente se está tramitando en el Ayuntamiento de Santander la solicitud de una modificación puntual que permita continuar con la promoción.

De las Actividades Especiales se mantienen la AE14, y se han iniciado la AE19 y AE20.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2016, ha obtenido un **importe neto de la cifra de negocios** de **4.914.904,03€** (8.134.994,10€ en 2015) correspondiente a la venta de



CLASE 8.<sup>a</sup>



## **Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.**

## **Informe de gestión del ejercicio 2016**

viviendas de las promociones 10 y 12, así como a los ingresos por alquileres de la *Promoción 6, 7, 8*, de varios trasteros y garajes de la *Promoción 3*, y de las *Promociones 9,10 y 11*. Por último, existen ingresos por otros intereses, **19.316,44€** (4.512,13€ en 2015). El detalle de todos los ingresos se refleja en el punto 12 de la memoria, en el apartado de ventas e Ingresos; donde también se Incluyen las subvenciones y los trabajos realizados por la empresa para su activo (Inversiones Inmobiliarias en curso).

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la sociedad se cierra con unos beneficios después de impuestos de **1.751.858,91€** (3.153.452,00€ en 2015), cuya propuesta de aplicación se detalla en el punto 3 de la memoria.

### **3. ANALISIS DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

A continuación se analiza la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la sociedad:

El apartado **1. importe neto de la cifra de negocios**, recoge un resultado positivo de **4.914.904,03€** (8.134.994,10€ en 2015), resultado de la venta de viviendas de la promoción 10 y 12. También se recogen los ingresos de la promoción 6 correspondientes al alquiler de 30 VPO, el alquiler de varios trasteros y garajes de la promoción 3 (Iniciados en diciembre de 2011), el alquiler de las 45 viviendas de la promoción 9 (iniciado en julio de 2013), el alquiler de las viviendas de la PR7 (2 viviendas), PR8 (35viviendas), el alquiler de las viviendas de la P11 (iniciado en septiembre de 2015) y el alquiler de 79 viviendas de la PR10 (iniciado en 2016). Ver punto 12 de la memoria.

En los puntos **2., 3. y 4.** se recogen, la **variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación, los trabajos realizados por la empresa para su activo** y los **aprovisionamientos** respectivamente. Los aprovisionamientos son costes directos de las obras en curso que disminuyen al activar los capítulos de existencias e Inversiones Inmobiliarias. En el presente ejercicio ha finalizado la promoción 10 y varias Actividades Especiales. En el punto 10 de la memoria se detallan las variaciones de existencias en las diferentes promociones y Actividades Especiales de la sociedad y en el punto 12.a) el total de la variación de existencias y de compras.

En el punto **6. de gastos de personal**, en el ejercicio 2.016 se mantiene la plantilla de ocho personas (ver detalle en el punto 16 de la memoria). El gasto total asciende a **358.816,52€** (363.098,78€ en 2015), y se divide en **278.131,78€** en concepto de *sueldos, salarios y asimilados* (272.979,04€ en 2015), y **73.044,10€** en concepto de *cargas sociales* (gastos de la Seguridad Social) (74.413,98€ en 2015).

Por otra parte, se contabilizan también en dicho apartado los pagos de dietas a los consejeros y técnicos por su asistencia a las diferentes sesiones del consejo de



administración; que ascienden en 2016 a un total de **7.640,64€** (15.705,76€ en 2015).

**El punto 7. Otros Gastos de Explotación**, supone un gasto total de **359.034,14€** (162.378,33€ en 2015), que se detalla en el apartado 12. b) de la memoria. Estos gastos responden al normal funcionamiento de la empresa (reparaciones y conservación, servicios profesionales independientes, auditoría, publicidad, suministros, teléfono, registro mercantil, asesoría, papelería, pago a la asociación española de promotores públicos, impuestos, gastos de representación...) y a gastos de promociones ya finalizadas.

**El punto 8. Amortización del inmovilizado**, recoge la pérdida estimada de las inversiones de la Sociedad por su utilización, y suponen un gasto de **331.222,77€** (200.611,81€ en 2015). En el punto 5 de la memoria se detallan los diferentes elementos de inmovilizado.

**El punto 9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras**, recoge el importe de las subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio relacionadas con las promociones 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12: Tanto la cesión gratuita de los terrenos, en su caso, como las subvenciones recibidas del Gobierno de Cantabria por la ejecución de viviendas de protección oficial. Este apartado asciende a **1.224.371,27€** (1.921.090,53€ en 2015) de ingresos y se detalla en el apartado 13 de la memoria.

**El punto 13. Otros resultados**, asciende a **-59.248,21€** (-28.892,29€ en 2015) resultado en cada caso de una serie de ingresos y gastos excepcionales (ver apartado 12 de la memoria).

**El punto 14. Ingresos financieros**, asciende a **74.427,04€** (59.622,73€ en 2015) e incluye intereses financieros (19.316,44€) e ingresos de la promoción 6 correspondientes a la subvención de parte de los intereses del préstamo hipotecario de esta promoción (55.110,60€).

**El punto 15. Gastos financieros**, incluye los intereses y gastos de apertura de los préstamos hipotecarios, comisiones de los diferentes avales de la empresa, pequeños gastos bancarios consecuencia de diferentes transferencias, gastos de administración y comisiones de las cuentas de crédito. El total de gastos es de **304.239,80€** (410.365,03€ en 2015).

**El punto 19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero**, refleja la incorporación al activo de los gastos financieros de la promoción 10 (hasta su finalización) y asciende a **27.288,93€** (246.269,57€ en 2015).

**El Resultado Neto, antes de impuestos**, del ejercicio 2.016 es de **1.756.253,97€** (3.162.298,13€ en 2015).

**Por último, el punto 20. Impuesto sobre beneficios**, recoge el efecto impositivo del



CLASE 8.<sup>a</sup>



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A. Informe de gestión del ejercicio 2016**

resultado contable una vez realizados los ajustes correspondientes. Este impuesto supone un gasto para la empresa y asciende a **4.395,06€** (8.846,13€ en 2015).

La existencia en tesorería es de **4.342.315,40€** (3.035.852,59€ en 2015).

#### 4. ANALISIS DEL BALANCE DE SITUACION

En cuanto al balance de situación comentar lo siguiente:

El **Activo no corriente**, se compone de Inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo tal y como se detalla a continuación:

<b>Activo no corriente</b>	
Inmovilizado intangible (aplicaciones informáticas)	1.715,28 €
Inmovilizado material	1.279.588,52 €
Inversiones inmobiliarias	21.159.676,75 €
Inversiones financieras a largo plazo, fianza electra vlesgo	49,38 €
<b>TOTAL</b>	<b>22.441.029,93 €</b>

Las doce viviendas cedidas al Ayuntamiento de Santander de la promoción 12 han pasado al apartado de Inmovilizado material.

El **Activo corriente** supone un importe total de **5.773.580,50€** (13.305.647,27€ en 2015) tal y como se detalla a continuación:

<b>Activo corriente</b>	
<b>Existencias:</b>	
1.Obras en curso de ciclo corto	0,00 €
2.Obras en curso de ciclo largo	219.976,00 €
3.Edificios construidos	801.608,54 €
4.Anticipos	21.318,98 €
<b>Deudores:</b>	
1.Clientes por ventas y prestc. servicios	258.943,33 €
2.Hacienda Pública, deudora	15.205,58 €
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>114.212,67 €</b>
Tesorería	4.342.315,40 €
<b>TOTAL</b>	<b>5.773.580,50 €</b>



El **patrimonio neto** se compone de los fondos propios y las subvenciones, donaciones y legados recibidos.

Los *fondos propios* de la empresa son de **7.852.116,11€** (6.325.075,73€ en 2015). El capital inicial de la sociedad (750.000,00 euros) se ha visto incrementado por los resultados positivos de la empresa. El detalle de este apartado es el siguiente:

<b>Fondos propios</b>	
Capital inicial	750.000,00€
Otras reservas	5.350.257,20€
Resultado del ejercicio	1.751.858,91€
<b>TOTAL</b>	<b>7.852.116,11€</b>

Las *subvenciones, donaciones y legados*, corresponde a subvenciones recibidas **6.414.981,01€** (5.718.774,95€ en 2015), netas de su efecto impositivo, y pendientes de su imputación como ingresos del ejercicio correspondiente. Se detallan a continuación:

<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	
Subv. Gob. Cantabria promoción 2	9.291,31€
Subv. Gob. Cantabria promoción 6	437.669,20€
Subv. Gob. Cantabria promoción 7	18.341,08€
Subv. Gob. Cantabria promoción 8	467.794,11€
Subv. Gob. Cantabria promoción 9	845.622,54€
Subv. Gob. Cantabria promoción 10	988.566,47€
Subv. Gob. Cantabria promoción 11	510.797,76€
Sub. Ayto Str (cesión terrenos)	3.136.898,54€
<b>TOTAL</b>	<b>6.414.981,01€</b>

Dentro del **pasivo no corriente**, se encuentra la deuda a largo plazo con entidades de crédito por importe de **13.142.098,39€** (15.410.592,81€ en 2015), y otras deudas a largo plazo por valor de **235.899,01€** (202.171,72€ en 2015) correspondientes a las fianzas recibidas por los inquilinos de las 30 VPO de la promoción 6, de los trasteros y garajes de la promoción 3, de las 45 VPO de la promoción 9 y de las viviendas de alquiler de las





CLASE 8.ª



**Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A. Informe de gestión del ejercicio 2016**

promociones 7, 8, 10 y 11; y los pasivos por impuesto diferido (correspondientes a las subvenciones) que ascienden a **18.415,93€** (17.909,96€ en 2015).

Por último el **pasivo corriente**, asciende a **551.099,98€** (1.584.695,24€ en 2015) en los siguientes conceptos:

<b>Pasivo corriente</b>	
Provisiones a corto plazo	57.561,79 €
Deudas a corto plazo:	
1. Deudas con entidades de crédito	333.535,50 €
2. Otras deudas a c/p	550,12 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	
1. Proveedores	0,00 €
2. Acreedores	49.353,48 €
3. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0,00 €
4. Otras deudas con administraciones públicas	65.360,07 €
5. Anticipos de clientes	44.739,02 €
<b>TOTAL</b>	<b>551.099,98 €</b>

El **fondo de maniobra** de la Sociedad está representado por la diferencia entre el Activo y el Pasivo corriente. Así pues, mide el *Equilibrio financiero a corto plazo* de la Sociedad. El equilibrio financiero mínimo requiere que el Activo sea al menos igual al Pasivo Corriente.

En el presente ejercicio el activo corriente asciende a 5.773.580,50€ (13.305.647,27€ en 2015), superior al pasivo corriente que asciende a 551.099,98€ (1.584.695,24€ en 2015), con lo cual la situación financiera de la empresa es favorable.

## **5. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS Y ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO**

De conformidad con lo preceptuado en la Ley de Sociedad de Capital, se hace expresa mención a la inexistencia de autocartera o posesión de acciones propias, no habiéndose realizado durante el ejercicio actividades en materia de investigación y desarrollo.