
C E N T I U M

audidores

**Cuentas anuales de Pymes
al 31.12.16 de la Entidad**

**VIVIENDAS DEL PRINCIPADO
DE ASTURIAS, S.A.**

(Junto con el informe de auditoría)

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

INDICE

=====

INFORME DE AUDITORIA

CUENTAS ANUALES DE PYMES

Balance de situación al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

**VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE
ASTURIAS, S.A.**

INFORME DE AUDITORIA

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES DE PYMES

Al accionista de

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales de Pymes adjuntas de la sociedad VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A., que comprenden el balance de situación de Pymes al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias de Pymes, el estado de cambios en el patrimonio neto de Pymes y la memoria de Pymes correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales de Pymes adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. al 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.

Oviedo a 10 marzo de 2017

CENTIUM AUDITORES, S.L.
R.O.A.C. nº S1315

Daniel Martínez Fernández
Socio - Auditor de Cuentas

**VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE
ASTURIAS, S.A.**

CUENTAS ANUALES DE PYMES

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.
Balance de situación de Pymes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en euros)

ACTIVO		
	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE	69.418.479,00	70.836.295,91
Inmovilizado intangible (Nota 5)	198.452,22	57.355,92
Inmovilizado material (Nota 6)	1.673.536,45	1.674.554,33
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	53.227.294,11	54.287.382,64
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8).....	1.631.229,15	1.630.649,05
Activos por impuesto diferido (Nota 14).....	40.959,81	14.973,81
Deudores comerciales no corrientes (Nota 12).....	12.647.007,26	13.171.380,16
ACTIVO CORRIENTE	10.301.108,95	11.533.423,51
Existencias (Nota 11)		
Obra en curso	300.313,00	300.313,00
Edificios construidos	2.262.751,61	2.262.751,61
	2.563.064,61	2.563.064,61
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar(Nota 8)		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	2.014.395,91	3.049.424,37
Otros deudores	2.005.062,23	2.916.077,37
	4.019.458,14	5.965.501,74
Inversiones financieras a corto plazo(Nota 8)	766.385,24	2.585,24
Periodificaciones a corto plazo	61.156,64	74.963,09
Efectivo y otro activos líquidos Equivalentes.....	2.891.044,32	2.927.308,83
TOTAL ACTIVO	79.719.587,95	82.369.719,42

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
	2016	2015
PATRIMONIO NETO	32.095.425,55	32.709.112,66
FONDOS PROPIOS (Nota 9)		
Capital		
Capital escriturado	10.890.360,40	10.890.360,40
Reservas	1.026.885,36	1.023.551,89
Resultados negativos de ejercicios		
Anteriores	(698.872,80)	(728.873,97)
Resultado del ejercicio	100.694,83	33.334,64
	11.319.067,79	11.218.372,96
SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS (Nota 12)	20.776.357,76	21.490.739,70
PASIVO NO CORRIENTE	44.278.480,65	46.217.531,31
Provisiones a largo plazo(Nota 13)	143.966,92	90.237,47
Deudas a largo plazo(Nota 10)		
Deudas con entidades de crédito a largo Plazo.....	36.894.409,38	38.570.952,27
Acreedores por arrendamiento financiero a LP	237.258,79	319.315,08
Otras deudas a largo plazo.....	163.467,73	159.511,95
	37.295.135,90	39.049.779,30
Pasivos por impuesto diferido(Nota 12).	6.839.377,83	7.077.514,54
PASIVO CORRIENTE	3.345.681,75	3.443.075,45
Deudas a corto plazo(Nota 10)		
Deudas con entidades de crédito corto Plazo.....	1.654.714,30	1.480.002,52
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	82.111,50	80.046,39
Otras pasivos financieros	9.596,67	10.564,51
	1.746.422,47	1.570.613,42
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar(Nota 10)		
Proveedores	19.666,84	148.566,13
Otros Acreedores.....	1.579.592,44	1.723.895,90
	1.599.259,28	1.872.462,03
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	79.719.587,95	82.369.719,42

Las notas descritas en la memoria de Pymes adjunta forman parte de este balance de situación de Pymes.

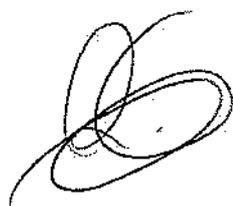


VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Pymes para los ejercicios anuales terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015 (expresada en euros)

	2016	2015
	=====	=====
Importe neto de la cifra de negocios	2.983.603,34	2.699.260,35
Variación de exist. de productos terminados y en curso.....	-	(2.901.134,33)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	2.901.134,33
Aprovisionamientos (Nota 15.a).....	(1.200.009,09)	(1.211.509,89)
Otros ingresos de explotación.....	1.202.206,70	1.150.869,51
Gastos de personal (Nota 15.b).....	(1.406.000,29)	(1.379.296,10)
Otros gastos de explotación (Nota 15.c).....	(1.383.349,12)	(1.181.131,51)
Amortización del inmovilizado	(1.110.910,90)	(1.064.953,90)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras ...	1.525.954,81	1.515.167,66
Exceso de provisiones.....	10.532,20	173.252,32
Detérioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	(3.124,35)
Otros resultados (Nota 15.d).....	23.691,18	16.271,66
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN.....	645.718,83	714.805,75
Ingresos financieros	12.385,82	32.285,54
Gastos financieros	(583.395,82)	(724.675,75)
RESULTADO FINANCIERO	(571.010,00)	(692.390,21)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.....	74.708,83	22.415,54
Impuesto sobre beneficios	25.986,00	10.919,10
RESULTADO DEL EJERCICIO.....	100.694,83	33.334,64

Las notas descritas en la memoria de Pymes forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias de Pymes.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto de Pymes correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015						
	Capital escriturado	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014.....	10.890.360,40	980.826,00	(839.428,31)	122.838,16	20.902.063,04	32.056.659,29
Ajustes por errores de ejercicios anteriores.....		30.442,07				30.442,07
SALDO A 1 DE ENERO DE 2015.....	10.890.360,40	1.011.268,07	(839.428,31)	122.838,16	20.902.063,04	32.087.101,36
Total ingresos y gastos reconocidos.....				33.334,64	(443.577,85)	(410.243,21)
Otras variaciones en el patrimonio neto.....		12.283,82	110.554,34	(122.838,16)		-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015.....	10.890.360,40	1.023.551,89	(728.873,97)	33.334,64	20.458.485,19	31.676.858,15
Ajustes por errores de ejercicios anteriores.....					1.032.254,51	1.032.254,51
SALDO A 1 DE ENERO DE 2016.....	10.890.360,40	1.023.551,89	(728.873,97)	33.334,64	21.490.739,70	32.709.112,66
Total ingresos y gastos reconocidos.....				100.694,83	(714.381,94)	(613.687,11)
Otras variaciones en el patrimonio neto.....		3.333,47	30.001,17	(33.334,64)		-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016.....	10.890.360,40	1.026.885,36	(698.872,80)	100.694,83	20.776.357,76	32.095.425,55

Las notas descritas en la memoria de Pymes forman parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio neto de Pymes.



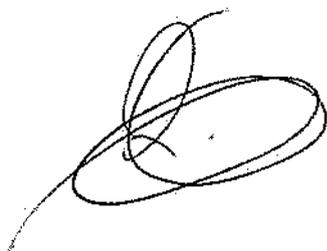
VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

**Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016**

INDICE

=====

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES
3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE
6. INMOVILIZADO MATERIAL
7. INVERSION INMOBILIARIA
8. ACTIVOS FINANCIEROS
9. FONDOS PROPIOS
10. PASIVOS FINANCIEROS
11. EXISTENCIAS
12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
13. PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS
14. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL
15. INGRESOS Y GASTOS
16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS
17. OTRA INFORMACION



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el día 6 de Mayo de 1991.

La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

- a) La administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, desarrollando las funciones propias de la administración de fincas que se le encomienda.
- b) Desarrollo de la gestión del fondo de suelo público para viviendas sociales del Principado de Asturias, regulado por el Decreto 84/89, de 27 de Julio.
- c) Amortización y enajenación de viviendas del Principado de Asturias.
- d) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, así como en aquellas que puedan complementar los objetivos anteriores.
- e) La promoción de viviendas protegidas y la gestión de los programas promovidos por la Administración del Principado tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.
- f) La adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

La actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha sido la administración y gestión del patrimonio de viviendas del Principado de Asturias, y además, desde el ejercicio 2005, la promoción de viviendas, tras una ampliación del objeto social de la Sociedad.

La Sociedad es medio propio de la Administración.

Su domicilio social está situado en Oviedo, en la calle Jesús Sáenz de Miera, s/n, bajo.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Criterios de presentación

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2016 y se presentan siguiendo los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Plan general de Contabilidad de PYMES y las modificaciones introducidas a éste según los Reales Decretos 1159/2010 y 602/2016, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas. Se estima que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

La aplicación de los principios contables obligatorios establecidos en el Plan General de Contabilidad, empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa, ha resultado suficiente para la tenencia de la contabilidad y la presentación de las Cuentas Anuales de la Sociedad.

c) Comparabilidad de la información

De acuerdo con la legislación vigente el Consejo de Administración presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, las cuales han sido modificadas a efectos de presentación para que la información sea comparable, como consecuencia de errores en cuanto a la presentación de determinadas partidas del Balance y Pérdidas y Ganancias tal y como se explica en la nota 2.e) de la memoria.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones realizadas

La elaboración de las cuentas anuales requiere de la adopción por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de ciertos juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes registrados de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones son constantemente revisadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo estas circunstancias.

Fundamentalmente, estas estimaciones se refieren a la valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos, a la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como a la probabilidad de ocurrencia de los pasivos de importe indeterminado o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

e) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2016 se han corregido los siguientes errores provenientes del ejercicio 2015, tal y como establece la normativa contable en vigor:

Se han ajustado las cifras de Inversiones Inmobiliarias y Existencias por un error en la cuantía del traspaso de un local comercial; por un importe total de 242.243,37 euros, incrementándose la primera y reduciéndose las segundas en dicha cantidad.

Se han reclasificado como subvenciones de capital el traspaso a resultados de las Subvenciones por subsidiación concedidas por el Ministerio de Fomento; el importe asciende a 1.119.258,12 euros tanto en 2015 como en 2016.

Se han reclasificado las Subvenciones de capital y el pasivo por impuesto diferido para ajustar el cambio de tipo impositivo al 25% actual; incrementándose las primeras y reduciéndose el segundo en 1.032.254,51 euros.

Los administradores han decidido modificar las cifras afectadas por dichas correcciones en el comparativo del ejercicio 2015, tal y como establece la norma de registro y valoración 22ª del Plan General de Contabilidad.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución del resultado:

	Euros
<u>Bases de Reparto</u>	
Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	100.694,83
	=====
<u>Distribución</u>	
Reserva Legal	10.069,48
Reserva Voluntaria	90.625,35
	=====

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los principales criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas que componen los estados financieros, son los siguientes:

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición, y posteriormente se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina su vida útil.

Dentro de este epígrafe se recogen aplicaciones informáticas, que se amortizan sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante su vida útil, estimada entre 3 y 4 años, es decir, a razón de un 33% a un 25% anual. En el presente ejercicio no se han reconocido pérdidas netas por deterioro derivadas de los activos intangibles.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

b) Inmovilizado material

Refleja las inversiones realizadas por la Sociedad para el desarrollo de su actividad.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente al precio de adquisición, incluidos todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares, minoradas por las correspondientes amortizaciones acumuladas y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

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

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran la utilización o prolongan la vida útil de los activos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos. Las cuentas de inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

	Años Vida útil
Construcciones.....	50
Otras instalaciones y mobiliario.....	10
Equipos para procesos de información.....	4
Elementos de transporte.....	6
Otro inmovilizado material.....	10

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

c) Deterioro de valor de activos materiales

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

A la fecha de cierre del presente ejercicio, no ha sido necesario registrar pérdidas por deterioro de los inmovilizados intangibles y materiales.

d) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes, o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios de inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin identificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

levantamiento de plano cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Se hace distinción entre dos elementos, terrenos y construcciones. La amortización de estos últimos se realiza aplicando el método lineal en función de su vida útil estimada, que en este caso es de 50 años, es decir, a razón de un 2% anual.

e) Arrendamientos

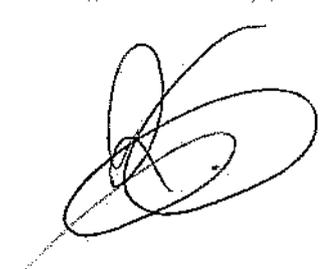
Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto de contrato y simultáneamente un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera del contrato se imputa directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con los mismos criterios aplicados al conjunto de activos materiales, atendiendo a su naturaleza y vida útil.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

- Arrendamientos operativos

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican únicamente en la categoría de activos financieros a coste amortizado, es decir, préstamos y cuentas por cobrar, los cuales recogen activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

La Sociedad no mantiene activos financieros mantenidos para negociar, ni activos financieros a coste.

Posteriormente se valoran a su "coste amortizado" correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.

Las fianzas se presentan valoradas a su valor nominal, el cual no difiere significativamente del valor razonable dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo, tomando en cuenta la vigencia de cada uno de los contratos, no es significativo.

Todas las adquisiciones y ventas de activos se registran en el balance de situación a la fecha de contratación de la operación, y se clasifican como corrientes y no corrientes de acuerdo con su vencimiento, considerando como no corrientes aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del Balance de Situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

h) Instrumentos de patrimonio propio

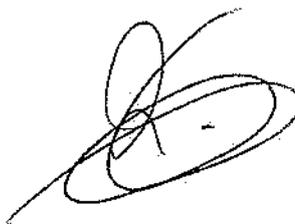
Un instrumento de patrimonio es cualquier negocio jurídico que evidencia, o refleja, una participación residual en los activos de la empresa que los emite una vez deducidos todos sus pasivos.

En el caso de que la empresa realice cualquier tipo de transacción con sus propios instrumentos se registra en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso se reconocen como activos financieros de la empresa ni se registra resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

i) Pasivos financieros

Los pasivos financieros mantenidos por la sociedad corresponden a débitos y partidas a pagar, y se clasifican como corrientes y no corrientes de acuerdo con su vencimiento, considerando como no corrientes aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

La sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar.

Los pasivos financieros se valoran inicialmente a valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de transacción directamente atribuibles. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Con posterioridad, dichos pasivos se valoran a coste amortizado.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con un vencimiento inferior al año, que no devengan explícitamente intereses, se registran a su valor nominal, siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

j) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El precio de coste según los diferentes tipos de existencias se determina como sigue:

- a. Edificios adquiridos, terrenos y solares: Se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.
- b. Promociones en curso: Figuran valoradas por su coste de producción. Para la determinación de su valoración, los costes asignados a cada elemento o parte específica o individualmente enajenable de las obras se imputan proporcionalmente al valor de mercado o de realización de los mismos.
- c. Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, la Sociedad sigue el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta. Se valoran a su coste de producción, imputando los costes indirectos a cada vivienda en función del porcentaje de división horizontal.

La sociedad utiliza el método del contrato cumplido para la valoración de las existencias finales, utilizando cuentas de variación de existencias para reconocer la diferencia entre las existencias finales e iniciales y reconociendo los ingresos cuando la obra se encuentre terminada y escriturada. En el caso de estar terminada y no escrituradas, figurarán en cuentas de existencias valoradas al precio de coste.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor razonable.

k) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

1) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran en el momento de su 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 ellos.

Para el caso de la venta de inmuebles, sólo se contabilizan los ingresos cuando el inmueble se encuentra prácticamente terminado y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, la Sociedad hubiese hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. Mientras que los riesgos y pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos y gastos del ejercicio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias y forman parte del resultado, excepto cuando proceda su imputación directa al patrimonio neto, en cuyo caso se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Los ingresos por ventas y prestaciones de servicios se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Los ingresos de la Sociedad, de acuerdo con el objeto social, están constituidos por ingresos fijados en el Convenio de Colaboración entre la Administración del Principado de Asturias y la Sociedad, de fecha 16 de diciembre de 2015, con vigencia desde el día 1 de Enero de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2016. En concepto de la gestión del Servicio de Administración del Patrimonio de Viviendas, Locales y fondo de Suelo Público del Principado de Asturias, en este convenio se fija un ingreso para este ejercicio de 1.300.000,00 euros, que se incrementa en 150.000,00 euros por resolución de 24 de noviembre de 2016.

La sociedad también obtiene ingresos del alquiler de las viviendas de su propiedad.

Así mismo gestiona las comunidades de propietarios de la totalidad de los inmuebles de su propiedad. Los gastos e ingresos específicos de dichas comunidades propias son tratados contablemente como una comunidad externa, por lo que no se reflejan contablemente los ingresos y gastos de estas comunidades como propios sino como pagos y cobros por cuenta de terceros, con la excepción de las cuotas correspondientes a los inmuebles no arrendados.

m) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, pero estimables con razonable fiabilidad.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura y perjuicio patrimonial asociado se estima de baja probabilidad.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

n) Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

La Sociedad recibió varias subvenciones para la financiación de la promoción de viviendas de protección oficial puestas en alquiler durante un periodo de veinticinco años. La imputación a resultados de dichas subvenciones se realiza linealmente durante el periodo en el que dichas viviendas están obligadas a permanecer disponibles para alquiler protegido, que es de veinticinco años.

Adicionalmente la Sociedad recibe subvenciones del Ministerio de la Vivienda en convenio con las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios para financiar las citadas promociones de vivienda protegida para alquiler y su cobro se realiza a través de las entidades financieras descontando el importe de la subvención al recibo corriente de cada cuota de los correspondientes préstamos. Por tanto el cobro de las subvenciones se realiza durante la vida de los préstamos vinculados a las subvenciones. La Sociedad reconoce en el patrimonio neto las subvenciones correspondientes por su valor actualizado a una tasa igual al tipo de interés legal del dinero que en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el 4%, minorado por su efecto impositivo.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

La Sociedad ha recibido en ejercicios anteriores subvenciones para la financiación de los equipos de eficiencia energética en la construcción de viviendas protegidas. Su imputación a resultados se realiza en el mismo plazo que se amortizan dichos equipos que es de cincuenta años,

La Sociedad ha recibido, al objeto de realizar un correcto mantenimiento y conservación de las viviendas del Principado de Asturias que gestiona, una subvención para la realización de obras de reparación y mantenimiento de dichos inmuebles. Su imputación contable se realiza en el ejercicio y por la cuantía del coste de la reparación o mantenimiento efectivamente realizado, puesto que es necesario que justifique el gasto incurrido para la recepción de la subvención. En este ejercicio el importe recibido por este concepto asciende a 1.200.000,00 euros, siendo en el ejercicio anterior de 1.149.999,51 euros.

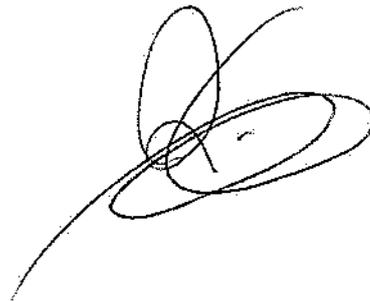
ñ) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

o) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

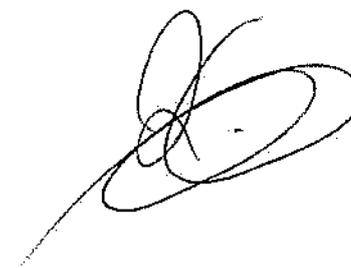
El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Aplicaciones informáticas	Anticipo para inmovilizaciones intangible	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo 31.12.14.....	118.566,92	-	118.566,92
Altas 2015.....	6.178,59	45.617,35	51.795,94
Saldo 31.12.2015.....	124.745,51	45.617,35	170.362,86
Altas 2016.....	10.907,59	138.556,55	149.464,14
Saldo 31.12.2016.....	135.653,10	184.173,90	319.827,00
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>			
Saldo 31.12.14.....	105.280,02	-	105.280,02
Dotación 2015.....	7.726,92	-	7.726,92
Saldo 31.12.2015.....	113.006,94	-	113.006,94
Dotación 2016.....	8.367,84	-	8.367,84
Saldo 31.12.2016.....	121.374,78	-	121.374,78
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2016.....	14.278,32	184.173,90	198.452,22

Los anticipos para inmovilizaciones intangibles corresponden a un contrato de análisis y diseño de una nueva aplicación informática para la gestión integral de la Sociedad. El importe reflejado contablemente corresponde al 77% del total contratado.

El importe de los bienes incluidos en el inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 es de 106.797,11 euros y 99.780,78 euros, respectivamente:

No existe ningún tipo de garantía que afecte al inmovilizado intangible.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

**Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016**

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Terrenos y Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo al 31.12.14	1.549.352,74	288.453,54	7.561.289,35	9.399.095,63
Disminuciones 2015	-	(11.938,30)	-	(11.938,30)
Altas 2015	-	57.258,39	-	57.258,39
Traspasos 2015	-	-	(7.353.722,39)	(7.353.722,39)
Saldo al 31.12.15	1.549.352,74	333.773,63	207.566,96	2.090.693,33
Altas 2016	-	41.436,65	-	41.436,65
Bajas 2016	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2016	1.549.352,74	375.210,28	207.566,96	2.132.129,98
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>				
Saldo al 31.12.14	184.509,58	194.023,13	-	378.532,71
Dotación 2015	14.513,88	31.906,36	-	46.420,24
Disminuciones 2015	-	(8.813,95)	-	(8.813,95)
Saldo al 31.12.15	199.023,46	217.115,54	-	416.139,00
Dotación 2016	14.513,88	27.940,65	-	42.454,53
Bajas 2016	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2016	213.537,34	245.056,19	-	458.593,53
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2016	1.335.815,40	130.154,09	207.566,96	1.673.536,45

El inmovilizado en curso se corresponden con un terreno en Soto del Barco.

El importe de los bienes incluidos en el inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y en uso al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 es de 201.239,39 y 174.840,72 euros respectivamente.

La Sociedad sigue la política de contratar pólizas de seguros para cubrir su inmovilizado.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Arrendamientos financieros

Los datos relativos a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero son los siguientes:

ELEMENTO	INICIO CONTRATO	FIN CONTRATO	COSTE FINANCIADO	IMPORTE OP COMPRA	PRINCIPAL PENDIENTE DE PAGO			PAGOS PENDIENTES A 31.12.16		
					HASTA 1 AÑO	ENTRE 1 Y 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	HASTA 1 AÑO	ENTRE 1 Y 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS
Lócal.....	23/09/2005	23/09/2020	1.114.640,00	7.441,54	82.111,50	237.258,79	0,00	83.104,02	238.359,09	0,00
			1.114.640,00	7.441,54	82.111,50	237.258,79	0,00	83.104,02	238.359,09	0,00
			=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Todos los activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero han sido activados por su valor razonable, no existiendo diferencias significativas en relación con el valor actual de los pagos mínimos a realizar.

El detalle del vencimiento de las deudas por adquisición de elementos en arrendamiento financiero es el siguiente:

Año	EUROS Deudas por leasing
2017	82.111,50
2018	84.288,00
2019	86.552,18
2020	66.448,61
TOTAL DEUDA	319.370,29
	=====
MENOS PARTE A C/P	82.111,50
TOTAL A L/P	237.258,79



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

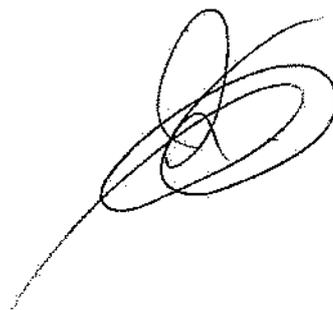
7. INVERSION INMOBILIARIA

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las inversiones inmobiliarias y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo 31.12.14.....	5.583.158,82	43.119.809,13	48.702.967,95
Adiciones 2015	-	-	-
Trasposos 2015	350.279,18	9.904.577,54	10.254.856,72
Saldo 31.12.2015.....	5.933.438,00	53.024.386,67	58.957.824,67
Corrección de errores.....	-	242.243,37	242.243,37
Saldo 01.01.16.....	5.933.438,00	53.266.630,04	59.200.068,04
Adiciones 2016	-	-	-
Saldo 31.12.16.....	5.933.438,00	53.266.630,04	59.200.068,04
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>			
Saldo 31.12.14.....	-	3.901.878,66	3.901.878,66
Dotación 2015	-	1.010.806,74	1.010.806,74
Saldo 31.12.15.....	-	4.912.685,40	4.912.685,40
Dotación 2016	-	1.060.088,53	1.060.088,53
Saldo 31.12.16.....	-	5.972.773,93	5.972.773,93
<u>VALOR NETO CONTABLE A</u>			
31.12.16.....	5.933.438,00	47.293.856,11	53.227.294,11

La corrección de errores realizada se corresponde con el traspaso de un local comercial realizado incorrectamente en el ejercicio anterior (ver Nota 2.e).

La Sociedad ha recibido subvenciones para financiar su inmovilizado, su detalle se presenta en la nota 12 siguiente. La Sociedad ha prestado garantía hipotecaria sobre los terrenos y construcciones según se detalle en la nota 10 siguiente.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

**Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016**

8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros que posee la Sociedad es el que se muestra a continuación:

	Activos financieros a largo plazo		Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros a coste amortizado	14.278.236,41	14.802.029,21	4.776.973,16	5.961.519,74
TOTAL	14.278.236,41	14.802.029,21	4.776.973,16	5.961.519,74

Los activos financieros a largo plazo se componen de:

	2016	2015
Subvención subsidiación (Nota 12)	12.647.007,26	13.171.380,16
Depósitos Banco Santander (*)	1.616.000,00	1.616.000,00
Fianzas	15.229,15	14.649,05
TOTAL	14.278.236,41	14.802.029,21

(*) Estos depósitos no tienen un vencimiento definido; devengan tipos de interés de entre 0,20% y el 0,30%.

Los activos financieros a corto plazo tienen la siguiente composición:

	2016			2015		
	Coste amortizado	Deterioro de valor	Valor neto contable	Coste amortizado	Deterioro de valor	Valor neto contable
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.207.762,68	(273.866,49)	1.933.896,19	3.092.999,06	(157.255,74)	2.935.743,32
Cientes, efectos comerciales	80.499,72	-	80.499,72	113.681,05	-	113.681,05
Deudores(**)	833.750,31	-	833.750,31	892.204,50	-	892.204,50
Otros organismos públicos deudores subvención (Nota 12)	1.141.507,71	-	1.141.507,71	2.017.305,63	-	2.017.305,63
Fianzas y depósitos constituidas	2.585,24	-	2.585,24	2.585,24	-	2.585
Imposiciones La Caixa	763.800,00	-	763.800,00	-	-	-
Partidas pendientes	20.933,99	-	20.933,99	-	-	-
	5.050.839,65	(273.866,49)	4.776.973,16	6.118.775,48	(157.255,74)	5.961.519,74

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

(**) La cuenta de Deudores se compone de:

	2016	2015
Principado de Asturias	829.307,29	890.572,98
Deudores varios	4.443,02	1.631,52
	<u>833.750,31</u>	<u>892.204,50</u>

El movimiento de la partida correctora por deterioro de valor de créditos comerciales durante los ejercicios 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Saldo al inicio del ejercicio	157.255,74	195.790,57
Dotaciones	223.919,74	116.710,72
Aplicaciones	(107.308,99)	(155.245,55)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>273.866,49</u>	<u>157.255,74</u>

9. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El capital social, al 31 de Diciembre de 2016, estaba representado por 181.204 acciones ordinarias, de 60,10 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el Principado de Asturias.

Las acciones son de dos clases:

- Clase A: De los números 1 al 92.415, ambos inclusive, representativas de 5.554.141,50 euros del capital social. Su transmisión está condicionada a la autorización, por Ley de la Junta General, al Consejo de Gobierno.
- Clase B: De los números 1 al 88.789, ambos inclusive, representativas de 5.336.218,90 euros del capital social, que no se encuentran sujetas a la limitación a la que se ven afectadas las acciones de la Clase A.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

b) Reserva Legal

De acuerdo con lo establecido en el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social.

A 31 de diciembre de 2016 la Reserva Legal no alcanza el 20% de la cifra de capital. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

c) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias incluyen al 31 de Diciembre de 2016 los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La información de los instrumentos financieros del pasivo del Balance de la Sociedad a corto y largo plazo, clasificados por categorías es como sigue:

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores por arrendamiento financiero		Otros pasivos financieros	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a coste amortizado.....	36.894.409,38	38.570.952,27	237.203,57	319.315,08	163.467,73	159.511,95

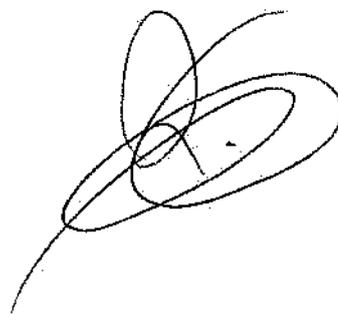
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores por arrendamiento financiero		Otros pasivos financieros	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a coste amortizado.....	1.654.714,30	1.480.002,52	82.111,50	80.046,39	1.512.540,73	1.756.375,64

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Las "Deudas con entidades de crédito" se corresponden con préstamos bancarios. La Sociedad, al 31 de Diciembre de 2016, tiene veintisiete préstamos con garantía hipotecaria, concedidos para la financiación de las promociones de viviendas en Turón (Mieres), Figueras (Castropol), La Caridad, Valgranda (Avilés), Candás, Colombres, Blimea, Tineo, Rocés, La Laboral (Gijón) y Lugones así como a la adquisición de viviendas en stock. A continuación se detallan las características de los mismos:

- 1) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 26 de diciembre de 2006 por 1.120.121,53 euros, entregándose en dicho momento un importe de 1.000 euros. El principal restante se entregaba a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Turón (Mieres) obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2035, con un periodo de carencia de 3 años y una vez finalizado dicho plazo se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés al 31 de diciembre de 2016 de 1,883%. A 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 289.846,59 euros. La división del préstamo inicial en tantos préstamos como fincas ha tenido lugar cuando se acreditó la constitución de los seguros exigibles.
- 2) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 26 de diciembre de 2006 por 2.022.345,00 euros, entregándose en dicho momento un importe de 1.000 euros. El principal restante se entregó a la sociedad por plazos y según las obras de la promoción de Turón (Mieres) y a medida que se vayan entregando a los destinatarios las viviendas, obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, y una vez finalizado el mismo, se comienza a pagar una cuota mensual comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés aplicable a 31 de diciembre de 2016 de 1,883%. A 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.585.043,52 euros. La división del préstamo inicial en tantos préstamos como fincas ha tenido lugar cuando se acreditó la constitución de los seguros exigibles.
- 3) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con fecha 28 de Junio de 2010 por un importe de 1.938.146,00 euros para la financiación de una promoción en Blimea. La duración del mismo es de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, a partir de los cuales, se comienza a amortizar dicho préstamo en 300 cuotas comprensivas de capital e intereses. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2016 es de 0,995% y la cantidad pendiente de amortizar es de 1.410.494,23 euros.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

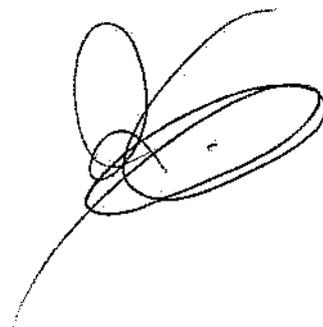
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

- 4) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 19 de abril de 2011 por 3.324.385,40 euros. El principal del préstamo se destinó en un millón de euros a financiar la construcción de las viviendas en Avenida de Bimenes, s/n, Blimea (concejo de San Martín del Rey Aurelio), y, el resto, es decir, 2.324.385,40 euros como préstamo destinado a la venta. La duración del préstamo se fija en 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,242%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 709.754,89 euros.
- 5) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con fecha 25 de enero de 2010 por un importe de 1.812.372,81 euros para la financiación de una promoción de viviendas en Colombres. La duración del mismo es de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, a partir de los cuales, se comienza a amortizar dicho préstamo en 300 cuotas comprensivas de capital e interés. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2016 es de 0,975% y al 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.565.074,21 euros.
- 6) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 28 de diciembre de 2006 por 934.791,17 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad a medida que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de Figueras (Castropol) no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 28 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,884%. A 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 268.378,24 euros.
- 7) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 28 de diciembre de 2006 por 1.352.971,48 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad a medida que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de Figueras (Castropol) no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 28 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,884%. A 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.060.326,11 euros.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

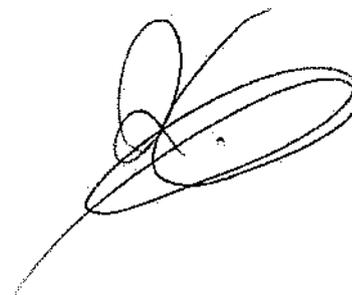
- 8) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 16 de octubre de 2009 por 1.022.964,64 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de La Caridad no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 16 de octubre de 2034, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,202 %. A 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 783.804,17 euros.
- 9) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 26 de diciembre de 2006 por 2.851.225,37 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Valgranda (Avilés) y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar trimestralmente una cuota constante compresiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,884%. Al 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 2.234.494,02 euros.
- 10) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 18 de junio de 2009 por 1.825.914,37 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Candás y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 18 de junio de 2037, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante compresiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,884%. Al 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.422.722,39 euros.
- 11) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 18 de junio de 2009 por 1.262.195,93 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Candás y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 18 de junio de 2037, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante compresiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,884%. Al 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 87.114,29 euros.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

- 12) Préstamo concedido por la Caja Rural de Asturias el 10 de noviembre de 2009 por 3.620.138,66 euros. El principal del préstamo se entregará a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Roces P-60, obligándose a devolverlo antes del 10 de noviembre de 2036, con un periodo de carencia de 2 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 0,68%. Al 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 2.987.220,87 euros
- 13) Préstamo concedido por la Caja Rural de Asturias el 10 de noviembre de 2009 por 3.620.138,66 euros. El principal del préstamo se entregará a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Roces P-61, obligándose a devolverlo antes del 10 de noviembre de 2036, con un periodo de carencia de 2 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 0,68%. Al 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de amortizar es de 2.987.220,87 euros.
- 14) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.644.769,28 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Barredos, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 1.282.144,92 euros.
- 15) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 646.966,60 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Cudillero, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 504.481,04 euros.
- 16) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.093.226,16 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en El Berrón, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 852.201,29 euros.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

- 17) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 281.906,80 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Langreo, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 219.754,79 euros.
- 18) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.217.511,41 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Trubia, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 577.424,44 euros.
- 19) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 422.607,36 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Vegadeo, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 329.435,19 euros.
- 20) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 688.826,32 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en El Entrego, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 536.960,05 euros.
- 21) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.567.800,08 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas Pola de Laviana, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,280%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 667.407,63 euros.
- 22) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 30 de diciembre de 2009 por 3.574.505,66 euros. El principal del préstamo se destina a la obra de Rocés P-58, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,070%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 3.091.504,35 euros.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

- 23) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 30 de diciembre de 2009 por 3.574.505,66 euros. El principal del préstamo se destina a la obra de Roces P-59, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,070%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 3.091.504,35 euros.
- 24) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 31 de diciembre de 2010 por 1.355.658,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Tineo destinada al arrendamiento, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,322%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 1.264.343,59 euros. En garantía del puntual e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones de pago derivadas de dicho préstamo, la sociedad constituye un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito representados por el saldo existente en cada momento en la cuenta corriente.
- 25) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 31 de diciembre de 2010 por 1.355.658,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Tineo destinada a la venta, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,322%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 1.006.278,85 euros. En garantía del puntual e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones de pago derivadas de dicho préstamo, la sociedad constituye un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito representados por el saldo existente en cada momento en la cuenta corriente.
- 26) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 11 de febrero de 2010 por 4.563.150,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de La Laboral, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 1,302%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es 3.915.188,79 euros.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

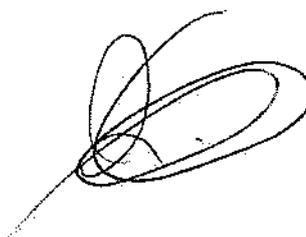
- 27) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y pensiones de Barcelona el 28 de diciembre de 2012 por 7.034.893,68 euros. El importe dispuesto por la sociedad fue de 3.819.000,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Lugones, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2016 del 2,598%. Al 31 de diciembre de 2016, el importe pendiente de amortizar es de 3.819.000 euros; puesto que hasta este momento se encontraba en periodo de carencia.

El desglose del importe de las deudas con entidades de crédito que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento, es el siguiente:

Año	Importe
2017	1.654.714,30
2018	1.672.640,56
2019	1.695.032,99
2020	1.717.769,81
2021	1.740.857,03
2022 y siguientes.....	30.068.108,99
TOTAL DEUDA	38.549.123,68
Menos parte a C/P	1.654.714,30
TOTAL A L/P	36.894.409,38

Las "Deudas por arrendamiento financiero" se corresponden con un contrato de leasing del local en el cual se ubican las oficinas de la Sociedad (ver Nota 6).

La cuenta "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge fianzas recibidas a largo plazo, por los alquileres de las viviendas.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

**Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016**

El corto plazo de la cuenta de "Otros pasivos financieros" se corresponde con:

	2016	2015
	-----	-----
Fianzas recibidas	9.596,67	9.596,67
Proveedores	19.666,84	148.566,13
Acreedores prestación de servicios	601.044,31	229.290,49
Otros acreedores	830.148,65	1.316.853,62
Remuneraciones pendientes de pago	52.084,26	52.068,73
TOTAL	1.512.540,73	1.756.375,64
	=====	=====

La cuenta de **Otros acreedores** a 31 de diciembre de 2016 recoge fundamentalmente la deuda con el Principado de Asturias y cobros de gastos de comunidad que la Sociedad realiza por su cuenta por importe de 484.855,93 euros (508.720,54 euros en 2015) y el importe de las fianzas de los inquilinos del Principado que la Sociedad recauda y mantiene por cuenta del Principado hasta su devolución o cancelación por importe de 756.689,65 euros (738.249,65 euros).

11. EXISTENCIAS

El desglose de la variación y del saldo final de existencias de solares y de obras en curso y terminadas, es el siguiente:

	Saldo a 31.12.14	Reclasificación alquiler	Variación de existencias	Saldo a 31.12.15	Variación de existencias	Saldo a 31.12.16
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Obra en curso de construcción Soto Barco	300.313,00	-	-	300.313,00	-	300.313,00
Obra terminada (Figueras)	334.322,53	-	-	334.322,53	-	334.322,53
Obra terminada (Candás)	145.037,24	-	-	145.037,24	-	145.037,24
Obra terminada (Blimea)	3.227.717,80	(2.361.107,87)	-	866.609,93	-	866.609,93
Obra terminada (Tineo)	1.169.922,86	(782.269,83)	-	387.653,03	-	387.653,03
Obra terminada (Colombres-Bellavista)	408.751,36	-	-	408.751,36	-	408.751,36
Obra terminada (Colombres)	120.377,52	-	-	120.377,52	-	120.377,52
TOTAL	5.706.442,31	(3.143.377,70)	-	2.563.064,61	-	2.563.064,61
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

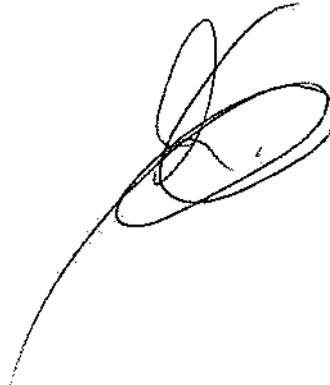
**Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016**

La Sociedad recibió en el ejercicio 2015 la autorización administrativa necesaria para traspasar parte de las viviendas destinadas para su venta a alquiler.

Durante el ejercicio 2016 no se ha vendido ninguna vivienda.

12. SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el Balance, así como los imputados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and a long tail extending downwards and to the left.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

<u>Organismo</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe subvención</u>	<u>Saldo 31.12.2015</u>	<u>Ajuste tipo impositivo</u>	<u>Saldo 01.01.16</u>	<u>Altas ejercicio</u>	<u>Imputaciones</u>	<u>Saldo 31.12.2016</u>
Principado de Asturias	Subvención promotor Valgranda	282.900,00	142.951,26	7.325,22	150.276,48		(8.487,00)	141.789,48
Principado de Asturias	Subvención promotor Turón	396.000,00	209.539,44	10.715,76	220.255,20		(11.880,00)	208.375,20
Principado de Asturias	Subvención promotor Figueras	176.000,00	93.128,64	4.762,56	97.891,20		(5.280,00)	92.611,20
Principado de Asturias	Subvención promotor La Caridad	176.000,00	93.128,64	4.762,56	97.891,20		(5.280,00)	92.611,20
Principado de Asturias	Subvención promotor Candás	286.000,00	151.334,04	7.739,16	159.073,20		(8.580,00)	150.493,20
Principado de Asturias	Subvención promotor Blimea 31	760.389,90	521.962,03	26.431,16	548.393,19		(22.811,64)	525.581,55
Principado de Asturias	Subvención promotor+ eficiencia energética Rocés - 58	835.206,40	517.977,51	25.657,86	543.635,37		(23.502,24)	520.133,13
Principado de Asturias	Subvención promotor+ eficiencia energética Rocés - 59	835.206,40	546.764,81	27.641,51	574.406,32		(23.502,24)	550.904,08
Principado de Asturias	Subvención promotor Rocés - 60	846.694,20	565.868,76	28.592,85	594.461,61		(23.846,77)	570.614,84
Principado de Asturias	Subvención promotor Rocés - 61	846.694,20	498.331,78	25.494,67	523.826,45		(23.846,88)	499.979,57
Principado de Asturias	Subvención promotor La Laboral	1.331.148,00	913.753,22	46.270,70	960.023,92		(39.934,44)	920.089,48
Principado de Asturias	Subvención promotor Tineo	267.734,80	209.801,10	19.123,91	219.925,01		(8.032,08)	211.892,93
Principado de Asturias	Subvención promotor Trubia	442.520,64	256.303,59	13.058,79	269.362,38		(13.275,60)	256.086,78
Principado de Asturias	Subvención promotor Langreo	125.995,09	73.380,44	3.737,96	77.118,40		(3.779,76)	73.338,64
Principado de Asturias	Subvención promotor Cudillero	289.154,46	168.405,76	8.578,49	176.984,25		(8.674,68)	168.309,57
Principado de Asturias	Subvención promotor El Berrón	388.512,00	226.272,35	11.526,18	237.798,53		(11.655,36)	226.143,17
Principado de Asturias	Subvención promotor Barredos	603.182,94	351.298,27	17.894,93	369.193,20		(18.095,52)	351.097,68
Principado de Asturias	Subvención promotor Vegadeo	178.401,74	106.645,06	5.426,98	112.072,04		(5.352,06)	106.720,04
Principado de Asturias	Subvención promotor El Entrego	235.608,96	140.842,37	7.167,22	148.009,59		(7.068,24)	140.941,35
Principado de Asturias	Subvención promotor Laviana	643.706,70	384.794,95	19.581,55	404.376,50		(19.311,24)	385.065,26
Principado de Asturias	Subvención promotor Colombres - 24	402.556,20	233.156,60	11.879,43	245.036,03		(12.076,68)	232.959,35
Principado de Asturias	Subvención eficiencia energética Tineo	34.000,00	23.311,28	1.160,80	24.472,08		(510,00)	23.962,08
Principado de Asturias	Subvención eficiencia energética Tineo	34.000,00	21.403,48	1.047,71	22.451,19		-	22.451,19
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Valgranda	337.594,76	241.380,25	11.815,82	253.196,07		-	253.196,07
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Figueras	176.841,36	126.441,57	6.189,45	132.631,02		-	132.631,02
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Turón	71.700,01	61.836,93	3.026,98	64.863,91		-	64.863,91
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Candás	235.267,59	168.216,32	8.234,37	176.450,69		-	176.450,69

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Principado de Asturias	143.913,00	102.897,80	5.036,95	107.934,75		107.934,75
Principado de Asturias	280.476,06	310.819,61	9.816,66	320.636,27		320.636,27
Principado de Asturias	191.700,80	191.700,80	0,00	191.700,80		191.700,80
Principado de Asturias	230.958,35	165.135,23	8.083,54	173.218,77		173.218,77
Principado de Asturias	654.168,13	467.730,21	22.895,88	490.626,09		490.626,09
Principado de Asturias	654.168,13	467.730,21	22.895,88	490.626,09		490.626,09
Principado de Asturias	672.607,04	480.914,04	23.541,25	504.455,29		504.455,29
Principado de Asturias	672.607,04	480.914,04	23.541,25	504.455,29		504.455,29
Principado de Asturias	123.039,95	144.799,93	4.306,40	149.106,33		149.106,33
Principado de Asturias	193.252,29	138.175,38	6.763,83	144.939,21		144.939,21
Principado de Asturias	123.158,54	30.089,50	1.472,91	31.562,41		31.562,41
Principado de Asturias	170.583,41	11.977,18	586,30	12.563,48		12.563,48
Principado de Asturias	154.236,68	0,00	5.398,28	5.398,28		5.398,28
Principado de Asturias	408.263,75	97.580,33	14.131,40	111.711,73		111.711,73
Principado de Asturias	123.039,95	20.628,25	3.791,49	24.419,74		24.419,74
Principado de Asturias	57.750,00	25.472,57	1.246,91	26.719,48		26.719,48
Principado de Asturias	57.750,00	9.472,02	463,68	9.935,70		9.935,70
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medioambiente	1.000,00	467,29	27,51	494,80	(240,00)	254,80
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medioambiente	1.000,00	660,48	0,00	660,48	-	660,48
Ministerio de Fomento	17.929.936,32	10.272.089,87	513.409,82	10.785.499,69	(839.443,53)	10.376.140,12
	34.082.625,78	20.458.485,19	1.032.254,51	21.490.739,70	(1.144.465,90)	20.776.357,76

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

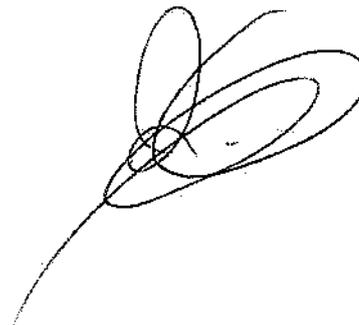
Las subvenciones de capital que aparecen reflejadas como "Subvenciones promotor" se concedieron para la financiación de la promoción de viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años.

Las cesiones de terrenos se corresponden con los terrenos cedidos para la realización de las distintas promociones.

La "Subvención subsidiación" se corresponde con subvenciones concedidas para financiar promociones de viviendas de protección oficial que se han comprometido a mantener en arrendamiento protegido durante 25 años. Estas subvenciones se reciben a lo largo de 25 años y se descuentan directamente del importe a pagar a la entidad financiera en concepto de cuota de préstamo. Los importes que se esperan recibir en los próximos años son:

Año	Importe
A un año.....	1.114.173,69
A dos años	1.109.725,74
A tres años	1.109.725,74
A cuatro años.....	1.109.725,74
A cinco años.....	1.109.725,74
Resto.....	13.986.500,77
TOTAL	19.539.577,42
VALOR ACTUALIZADO..	13.788.514,97

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

13. PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las cuentas de provisiones para riesgos y gastos ha sido el siguiente:

	Provisión para responsabilidades	Provisión para impuestos	TOTAL
Saldo al 31.12.14.....	-	141.437,47	141.437,47
Dotaciones 2015.....	-	122.052,32	122.052,32
Aplicaciones 2015.....	-	(173.252,32)	(173.252,32)
Saldo al 31.12.15.....	-	90.237,47	90.237,47
Dotaciones 2016.....	72.329,45	-	72.329,45
Aplicaciones 2016.....	-	(18.600,00)	(18.600,00)
Saldo al 31.12.16.....	72.329,45	71.637,47	143.966,92
	=====	=====	=====

La Provisión para responsabilidades se dota para cubrir una demanda de la Comunidad de propietarios de Valgranda (Ávilés). Recoge la estimación de los gastos de reparaciones a los que fue condenada la sociedad en sentencia de fecha 27 de enero de 2017.

La Provisión para impuestos se dota en función de la estimación del Impuesto de Bienes Inmuebles pendiente de recibir por los terrenos e inmuebles propiedad de la Sociedad.

14. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Administraciones Públicas Deudoras:

	2016	2015
Hacienda Pública deudora devolución impuestos.....	8.870,22	6.510,44
TOTAL	8.870,22	6.510,44
	=====	=====

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Administraciones Públicas Acreedoras:

	2016	2015
Hacienda Pública, acreedora por IVA	5.185,76	33.252,50
Hacienda Pública, acreedora por Retenciones.....	54.184,18	57.146,03
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	36.945,28	36.252,37
TOTAL	96.315,22	126.650,90
	=====	=====

El saldo del epígrafe de pasivos por impuestos diferidos, por importe de 6.839.377,83 y 7.077.514,54 al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 respectivamente, corresponde íntegramente a diferencias temporarias (impuestos diferidos) derivados de subvenciones de capital recibidas y cesiones de terrenos, calculadas al tipo de gravamen del 25%.

Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	EUROS
Total de ingresos y gastos reconocidos	74.708,830
Impuesto sobre sociedades.....	0,00
Diferencias permanentes.....	(739,03)
Diferencias temporarias.....	103.944,00
TOTAL.....	177.913,80
	=====
Compensación B.I. Negativas.....	(177.913,80)
BASE IMPONIBLE.....	0,00
	=====

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

Las diferencias permanentes negativas, por importe de 11.316,00, se corresponden con el traspaso a resultados de la subvención de Valgranda, la cuál tributó íntegramente en el 2008. Durante el ejercicio 2008 se contabilizó como subvención de explotación directamente a ingresos del ejercicio. En el ejercicio 2009 se efectuó una corrección contabilizando la citada subvención en el patrimonio neto de la entidad como subvención de capital. Teniendo en cuenta esta corrección, la sociedad ha eliminado fiscalmente el ingreso traspasado al resultado contable y realizado en proporción a la dotación a la amortización correspondiente, tanto por lo que se refiere al ejercicio como a los ejercicios anteriores.

Las diferencias permanentes positivas se corresponden con gastos fiscalmente no deducibles por importe de 10.576,97; debido a reclasificaciones de cuentas y ajustes de saldos fiscalmente no deducibles.

Las diferencias temporarias positivas se corresponden con deterioros dotados de comunidades no liquidadas cuya antigüedad es superior a 6 meses, por importe de 108.339,72.

Las diferencias temporarias negativas, por importe de 4.395,72, se corresponden con la aplicación de la provisión anterior.

La Sociedad tiene reconocidos activos por diferencias temporarias deducibles correspondientes a dichos deterioros por operaciones comerciales no deducibles fiscalmente.

El desglose del impuesto sobre beneficios es el siguiente:

- Impuesto sobre beneficios corriente:	0,00 euros
- Impuesto sobre beneficios diferido:	25.986,00euros

De acuerdo con la legislación fiscal, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse con los beneficios de ejercicios futuros. Las pérdidas fiscales compensables ascienden a 344.244,61 euros, con el siguiente desglose:

	Euros
B.I Negativa 2009	(330.852,24)
B.I Negativa 2010	(13.392,37)
TOTAL	(344.244,61)
	=====

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los miembros del consejo de administración estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto. Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tenía abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde los últimos cuatro ejercicios.

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

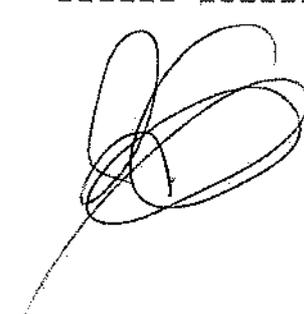
El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados es el siguiente:

	2016	2015
Certificaciones de obras.....	-	61.392,61
Trabajos realizados otras empresas.....	1.200.009,09	1.150.117,28
TOTAL	1.200.009,09	1.211.509,89

b) Gastos de personal

El saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados presenta la siguiente composición:

	2016	2015
Sueldos y salarios.....	1.086.774,01	1.065.897,82
Indemnizaciones	3.688,84	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	312.196,40	304.971,82
Otras Cargas sociales	3.341,04	8.426,46
TOTAL.....	1.406.000,29	1.379.296,10



VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

c) Otros gastos de explotación

El saldo de este epígrafe de la cuenta de resultados presenta la siguiente composición:

	2016	2015
Arrendamientos y cánones	17.690,28	11.339,05
Reparaciones y conservación	210.937,52	235.621,03
Servicios de profesionales independientes.....	81.154,83	68.507,78
Primas de seguros	162.394,04	162.650,20
Servicios bancarios y similares	3.010,30	4.717,05
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.683,62	-
Suministros	55.205,84	83.724,25
Otros servicios.....	274.897,72	231.947,42
Otros tributos	163.580,52	301.378,74
Ajustes negativos en la imposición indirecta.....	188.288,95	50.897,40
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	107.894,75	68.883,42
Pérdidas por deterioro créditos operaciones comerciales	223.919,74	116.710,72
Reversión de deterioro créditos operaciones comerciales	(107.308,99)	(155.245,55)
TOTAL	1.383.349,12	1.181.131,51
	=====	=====

d) Otros resultados

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados es el siguiente:

	2016	2015
Ingresos excepcionales.....	35.592,89	20.883,73
Gastos excepcionales.....	(11.901,71)	(4.612,07)
TOTAL.....	23.691,18	16.271,66
	=====	=====

Los gastos excepcionales se corresponden con regularizaciones de saldos.

Los ingresos excepcionales se corresponden fundamentalmente con indemnizaciones por daños y siniestros en las viviendas, y, regularizaciones de saldos.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2016

16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

a) Operaciones pendientes con partes vinculadas

	2016			2015		
	Compras	Subvención de explotación	Servicios prestados	Compras	Subvención de explotación	Servicios prestados
Principado de Asturias.....	-	1.200.000,00	1.447.110,26	-	1.149.999,51	1.288.578,19
Gestión de Infraestructuras Culturales, Turísticas y Deportivas del PPAA, S.L.U.	61.318,61	-	19.035,03	76.444,13	-	18.431,34
	61.318,61	1.200.000,00	1.466.145,29	76.444,13	1.149.999,51	1.307.009,53
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

b) Saldos pendientes con partes vinculadas

	2016	2015
Cientes		
Principado de Asturias - Consejería Vivienda y Bienestar Social.....	1.931.970,77	2.933.577,97
Otros deudores		
Principado de Asturias.....	782.310,93	890.572,98
	2.714.281,70	3.824.150,95
	=====	=====
	2016	2015
Otros acreedores		
Principado de Asturias.....	1.241.545,58	1.246.970,19
	1.241.545,58	1.246.970,19
	=====	=====

Las transacciones mantenidas con partes vinculadas están relacionadas con el tráfico normal de la Sociedad y son realizadas a precios de mercado.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

17. OTRA INFORMACION

a) Plantilla media

La distribución de la plantilla media de los ejercicios 2016 y 2015 por categorías y sexos es como sigue:

Categoría profesional	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivo.....	1	-	1	-
Técnico superior.....	4	6	4	6
Técnico medio.....	6	5	6	5
Administrativo.....	1	2	1	2
Obreros y subalternos.....	1	14	-	13
Total.....	13	27	12	26
	===	===	===	===

b) Detalle de los miembros del Consejo de Administración

El detalle por sexo de los miembros que componen el Consejo de Administración relativo al ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejo de Administración.....	2	3	2	3

Durante el ejercicio 2016, los Administradores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por ningún concepto. El personal de Alta Dirección ha percibido sueldos por importe de 46.435,77 euros (52.975,60 euros en 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos en materia de fondos de pensiones, ni de seguros de vida, ni deudas o créditos concedidos a los Administradores ni al personal de Alta Dirección.

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

c) Información del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la vigente ley de Sociedades de Capital, se mencionan a continuación las sociedades que con el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la sociedad VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A., en cuyo capital participan directa o indirectamente los miembros del Consejo de Administración, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen:

Titular	Sociedad	Participación	Funciones
Fermín Bravo Lastra	SOGEPSA	-	Vocal Consejo Administración
	SEDES	-	Vocal Consejo Administración
Rosario Canga Lábano	MIRABAL, S.A.	5,29%	
	INMOBILIARIA DURO, S.A.	5,11%	

d) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de Julio.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	46

e) Retribuciones a los auditores de cuentas

Los honorarios presupuestados para la realización de la auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2016 ascienden a 5.500,00 euros, impuesto sobre el valor añadido no incluido. Los auditores del ejercicio anterior, Norte Auditores y Asesores, S.L., devengaron por los servicios de auditoría del ejercicio 2015 un total de 4.880,00 euros, impuesto sobre el valor añadido no incluido.

CUENTAS ANUALES DE 2016

Las cuentas anuales de **VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.**, integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, la memoria (compuesta de 17 notas redactadas en las páginas 4 a 46) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016, han sido preparadas y formuladas por todos los Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que firman a continuación, firmando adicionalmente el Secretario del Consejo de Administración, todas las páginas en prueba de conformidad.

Oviedo, 10 de marzo de 2017

Doña Pilar Varela Díaz
Presidenta

Doña María Rosario Canga Líbano
Secretaria

Don Fermín Bravo Lastra
Vicepresidente

Doña María Begoña Fernández Suárez
Vocal

Don Ángel Luis Jardón Huerta
Vocal

**DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES**

Identificación de la Sociedad:

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

NIF: A-33331976

Los abajo firmantes, como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes Cuentas Anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en la memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007 de 16 de Noviembre)

Doña Pilar Varela Díaz
Presidenta

Doña María Rosario Canga Libano
Secretaria

Don Fermín Bravo Lastra
Vicepresidente

Doña María Begoña Fernández Suárez
Vocal

Don Ángel Luis Jardón Huerta
Vocal