



MOZO AMO JESUS
Dpto. de Asesoría y Asesoría
Fecha y hora: 04.05.2026 12:02:20
Motivo: JUNTA GENERAL DE VIVA. Aprobado en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2026. Consta de: Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales abreviadas y documentación de las Cuentas Anuales abreviadas (balance, pérdidas y ganancias; y memoria) correspondientes al ejercicio 2025.

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. MEDIO PROPIO

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L., MEDIO PROPIO (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados), correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Descripción

El nivel significativo de las inversiones inmobiliarias y de las existencias mantenido en el balance abreviado adjunto, unido a la fecha de adquisición de algunos de los elementos que integran el inventario, exponen a la sociedad a un riesgo de que el valor en libros de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, sea superior a su valor neto realizable, y que no se recuperen en su totalidad en el curso ordinario de las operaciones, por lo cual la sociedad tiene registradas correcciones valorativas por deterioro por importes de 1.719.526,94 euros y 12.302.960,86 euros respectivamente, para ajustarlos a su valor razonable. Debido a la importancia de estos saldos y a la situación en la que se encuentra el mercado consideramos que existe un riesgo significativo asociado a esa valoración.

Respuesta del auditor

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría llevamos a cabo la comprensión y evaluación de los controles relativos a la valoración del área de inversiones inmobiliarias y de existencias, y la comprobación de los criterios utilizados por la sociedad para la identificación de los elementos deteriorados, sobre aquellos otros que no tienen indicios de deterioro, revisando la valoración realizada de estos activos y verificando que tienen un valor neto recuperable inferior a su valor en libros o salida en la actividad ordinaria de la entidad, que justifica el registro del deterioro registrado, comprobando además que la Sociedad ha informado sobre esta circunstancia en la memoria adjunta.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores

tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

condiciones futuras pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel

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

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

En Valladolid, a 31 de marzo de 2026

Soluciones Empresariales y Auditoría S.L.P



José B. Bouzas Berméjo
Socio-Auditor Nº ROAC 02064



SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.M.P.
Cuentas Anuales Abreviadas. Balance (al 31-12-2025)

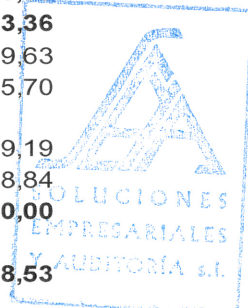
ACTIVO	NOTAS MEMORIA	Año 2025	Año 2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		40.478.458,45	36.491.774,11
I. Inmovilizado intangible	4.c)	5.151,67	5.551,02
3. Patentes, licencias, marcas y similares		0,00	0,00
PROPIEDAD INDUSTRIAL		10.378,42	10.378,42
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-10.378,42	-10.378,42
5. Aplicaciones informáticas		5.151,67	5.551,02
APLICACIONES INFORMÁTICAS		75.507,29	72.958,34
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-70.355,62	-67.407,32
II. Inmovilizado material	4.a)	2.566.353,32	2.362.214,97
1 Terrenos y construcciones		2.028.012,31	2.058.829,36
TERRENOS Y BIENES NATURALES		1.051.282,69	1.051.282,69
CONSTRUCCIONES		1.540.852,40	1.540.852,40
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-564.122,78	-533.305,73
2. Instal. técnicas, y otro inmov. material		538.341,01	303.385,61
INSTALACIONES TÉCNICAS		277.343,36	33.596,80
MAQUINARIA		298.160,61	246.542,69
MOBILIARIO		1.188.818,13	1.183.231,60
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACIÓN		101.166,01	98.522,11
ELEMENTOS DE TRANSPORTE		13.059,49	13.059,49
AMORTIZACION ACUMULADA INMOV.MAT		-1.340.206,59	-1.271.567,08
3. Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00
CONSTRUCCIONES EN CURSO			
III. Inversiones inmobiliarias	4.b)	37.904.417,97	34.121.056,11
1. Terrenos		11.396.564,34	10.703.878,37
INVER.TERRENOS Y BIENES NATURALES		12.738.075,58	12.045.389,61
DETERIORO DEL VALOR DE TERRENOS		-1.341.511,24	-1.341.511,24
2. Construcciones		26.507.853,63	23.417.177,74
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES		34.835.603,70	30.734.324,71
AMORT.ACUM.INVERSIONES INMOBILIARIAS		-7.949.734,37	-6.939.131,27
DETERIORO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES		-378.015,70	-378.015,70
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociado a largo plazo		0,00	0,00
2. CREDITOS A EMPRESAS			
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.a)	2.535,49	2.952,01
2. CREDITOS A TERCEROS			416,52
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		2.535,49	2.535,49
VI. Activos por impuesto diferido		0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		35.732.016,38	36.168.244,42
I. Activos no corrient. manten. para ventas.			
II. Existencias	10.b)	22.036.404,39	22.692.890,56
1. Edificaciones		13.036,18	13.036,18
EDIFICIOS DE VIVIENDAS		65.180,91	65.180,91
DETERIORO VALOR VIVIENDAS		-52.144,73	-52.144,73
2. Terrenos y Solares		21.834.787,45	22.405.943,38
TERRENOS		1.492.939,98	1.492.939,98
SOLARES		32.592.663,60	34.295.031,86
DETERIORO VALOR TERRENOS Y SOLARES		-12.250.816,13	-13.382.028,46
3. Productos en curso		188.580,76	273.911,00
PROMOCION EN CURSO		188.580,76	273.911,00
DETERIORO VALOR OBRA EN CURSO			
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		5.816.114,59	3.685.477,70
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		16.531,65	8.630,69
CLIENTES POR VENTAS Y SERV. A CORTO PLAZO	5)	16.531,65	8.630,69
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	9)	612.980,00	57.278,38
4. Personal		416,52	1.865,98
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	8; 10 d)	5.186.186,42	3.617.702,65
IV. Inversiones empresas del grupo y asociadas		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a corto plazo		2.908,87	40.553,58
3. Valores representativos de deuda			
5. Otros activos financieros		2.908,87	40.553,58
VI. Periodificaciones a corto plazo		18.510,76	5.087,71
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		7.858.077,77	9.744.234,87
1. Tesorería		7.858.077,77	9.744.234,87
TOTAL ACTIVO (A+B)		76.210.474,83	72.660.018,53



PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

A) PATRIMONIO NETO	7	63.164.726,91	59.544.273,22
A-1 Fondos propios	7	40.589.138,56	40.418.880,14
I. Capital		1.312.944,60	1.312.944,60
1. Capital escriturado		1.312.944,60	1.312.944,60
CAPITAL SOCIAL		1.312.944,60	1.312.944,60
II. Prima de emisión		7.934.197,31	7.934.197,31
PRIMA DE EMISION O ASUNCIÓN		7.934.197,31	7.934.197,31
III. Reservas		30.382.936,01	30.198.157,16
1. Legal y estatutarias		262.594,21	262.594,21
RESERVA LEGAL		262.594,21	262.594,21
2. Otras reservas		30.120.341,80	29.935.562,95
RESERVAS VOLUNTARIAS		30.120.315,36	29.935.536,51
DIFERE. POR AJUSTE DEL CAPITAL A EUROS		26,44	26,44
VI. Otras aportaciones de socios	10 d)	788.802,22	788.802,22
APORTACIONES DE SOCIOS O PROPIETARIOS		788.802,22	788.802,22
VII. Resultado del ejercicio		170.258,42	184.778,85
RESULTADO DEL EJERCICIO	2	170.258,42	184.778,85
A-2 Ajustes por cambios de valor		0,00	0,00
A-3 Subvenc.,donaciones y legados recibid	10 d)	22.575.588,35	19.125.393,08
SUBVENCIONES OFICIALES DE CAPITAL		22.575.588,35	19.125.393,08
B) PASIVO NO CORRIENTE		8.749.441,90	5.974.759,24
I. Provisiones a Largo plazo			468.994,93
II. Deudas a largo plazo		8.698.062,78	5.456.207,11
2. Deudas con entidades de crédito		4.421.351,94	4.744.467,42
DEUDAS L.P. CON ENTIDADES CRÉDITO	6	4.421.351,94	4.744.467,42
5. Otros pasivos financieros		4.276.710,84	711.739,69
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO			
FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO	6	482.323,46	491.538,04
OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO		3.794.387,38	220.201,65
III. Deudas con empresas del grupo y asoci	9	0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido		51.379,12	49.557,20
PASIVOS DIFEREC.TEMPORARIAS IMPONIBLES		51.379,12	49.557,20
V. Periodificaciones a largo plazo		0,00	0,00
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO			
INGRESOS ANTICIPADOS A LARGO PLAZO			
C) PASIVO CORRIENTE		4.296.306,02	7.140.986,07
I. Provisiones a corto plazo	2 c)	9.455,21	9.455,21
III. Deudas a corto plazo		3.346.334,58	6.734.356,94
2. Deudas con entidades de crédito		333.780,39	335.694,05
DEUDAS C.P. CON ENTIDADES DE CRÉDITO	6	333.780,39	335.694,05
5. Otros pasivos financieros	6; 10 d)	3.012.554,19	6.398.662,89
IV. Deudas con emp. Del grupo y asoci. A co	9	380.508,49	46.170,56
V. Acreed.comerciales y otras cuentas a pa	6	560.007,74	351.003,36
1. Proveedores		238.033,23	115.109,63
3. Acreedores varios		176.219,66	151.595,70
4. Personal (remun.pendientes de pago)			
6. Otras deudas con las Administ.Públicas	8; 10 d)	144.872,19	79.009,19
7. Anticipos de clientes		882,66	5.288,84
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
INGRESOS ANTICIPADOS			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		76.210.474,83	72.660.018,53

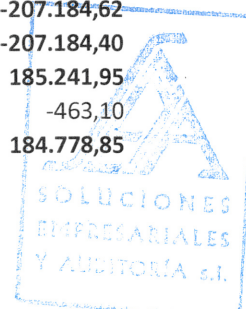


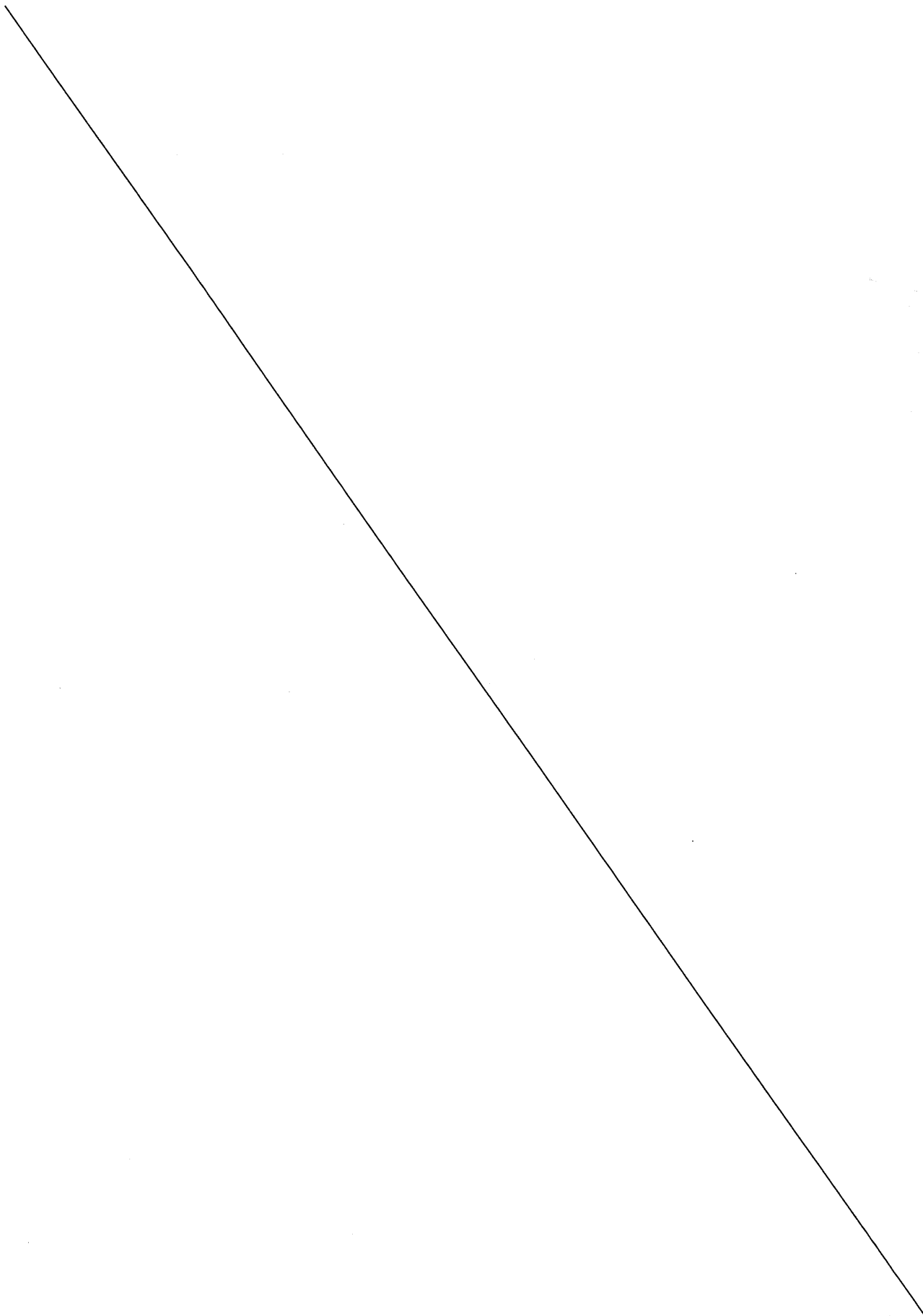


Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda
de Valladolid, S.L.M.P.

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.M.P.
Cuentas Anuales Abreviadas. Pérdidas y Ganancias (al 31-12-2025)

	NOTAS MEMORIA	Año 2025	Año 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		0,00	0,00
1. Importe neto de la cifra de negocios	10.c	2.000.099,29	1.314.476,53
a) Ventas.		2.000.099,29	1.314.476,53
Arrendamiento de inmuebles		1.408.060,04	1.314.476,53
Ventas de suelo		592.039,25	
b) Prestación de servicios.		0,00	0,00
Prestación de servicios		0,00	0,00
2. Variación de exist.prod.term.curso de fabric.		1.131.212,33	0,00
Variación existencias		1.131.212,33	0,00
Deterioros			
3. Trabajos realizados empresa para su inmovilizado		44.036,25	
4. Aprovisionamientos	10.c	-1.942.915,03	-59.903,79
a) Consumo de terrenos y solares		-1.861.704,73	
b) Consumo de mat.primas y otras mat.consumibles	10.c	-81.210,30	-59.903,79
d) Deterioros de materias primas	10.b		
5. Otros ingresos de explotación.		1.081.356,24	960.876,89
a) Ingr.accesorios y otros de gestión corriente.		1.081.356,24	960.876,89
b) Subven.de explotac.incorporadas al resultado del ejerc.			
6. Gastos de personal	10.c	-836.522,87	-841.777,35
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-651.432,31	-652.119,30
b) Cargas sociales.		-185.090,56	-189.658,05
7. Otros gastos de explotación		-1.088.802,15	-1.042.721,40
a) Servicios exteriores.	10.c	-862.700,47	-848.385,06
b) Tributos.	10.c	-131.896,74	-107.997,60
c) Pérd.deterioro y variac.provis.por operac.comerc.	5.b	-94.204,94	-86.338,74
d) Otros gastos de gestión corriente	10.c		
8. Amortización del Inmovilizado	4	-1.155.496,21	-1.001.913,50
9. Imputación de subv.de inmov.no financiero y c	4.b- 10.d	1.084.808,11	986.917,10
10.Excesos de provisiones			
11. Deterioro y resultado por enajen.del inmovilizado		12.912,88	66.193,82
a) Deterioro y pérdidas.	4.b		
b) Resultados por enajenaciones y otras.	4.b	12.912,88	66.193,82
13. Otros resultados		10.943,54	10.278,05
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		341.632,38	392.426,35
14. Ingresos financieros		2,97	0,22
b) De valores negociables y otros instr.financieros.	10 d)	2,97	0,22
15. Gastos financieros	3.5 y 10.c	-171.376,93	-207.184,62
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-171.373,96	-207.184,40
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		170.258,42	185.241,95
20. Impuestos sobre beneficios			-463,10
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	2	170.258,42	184.778,85







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

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. MEDIO PROPIO

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Actividad de la empresa

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA), fue constituida el 15 de febrero de 1993, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, como sociedad anónima, habiéndose transformado a sociedad limitada el 21 de julio de 1994, ampliándose posteriormente el nombre a Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. Medio Propio, según consta en la escritura otorgada por el notario D. José María Labernia Cabeza el día 29 de junio de 2018 con número de protocolo Mil Trescientos Cincuenta y Tres, con fecha 19 de diciembre de 2023 se realizó una modificación de estatutos según consta en la escritura otorgada por la notaria D^a Teresa Hervella Durantez con número de protocolo Cuatro Mil Trescientos Setenta y Dos.

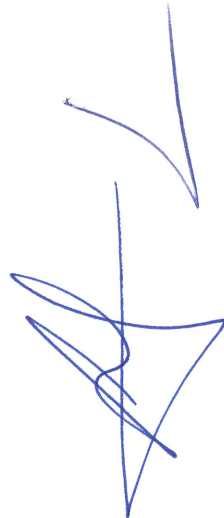
La Sociedad tiene establecido su domicilio social en Plaza Mayor 1, de Valladolid y, desarrolla sus actividades en la Plaza de la Rinconada, número 5.

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

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

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



- 
- 
- 
- 
- 
- h) La gestión y transmisión de los patrimonios públicos de suelo de conformidad con la normativa en vigor y por encargo de la Administración pública titular.
 - i) Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de esos fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.
 - j) Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública o con destino social, contemplando diversas formas de tenencia de conformidad con la legislación en materia de vivienda.
 - k) Fomentar la oferta de viviendas en alquiler.
 - l) Fomentar la rehabilitación energética y de accesibilidad, tanto en edificios y viviendas de titularidad municipal, como de particulares.
 - m) La consecución de programas, actuaciones y gestión de ayudas que se contemplen en el Plan Municipal de Vivienda como instrumento ejecutor del mismo.
 - n) Aquellas actuaciones de contenido social en relación con la materia de vivienda en coordinación con los Servicios Sociales municipales.
 - o) La creación, ampliación, mantenimiento, rehabilitación y gestión del Parque Público Municipal de viviendas en alquiler.
 - p) La elaboración y gestión de Protocolos y Convenios en materia de vivienda, urbanismo, rehabilitación y regeneración urbana y gestión de proyectos estratégicos.
 - q) Asesoramiento, información y atención al ciudadano en materia de vivienda, con especial apoyo a las personas que sufran ocupaciones.
 - r) La protección y gestión del patrimonio histórico, y la rehabilitación y recuperación de inmuebles singulares.
 - s) Dirección, impulso y gestión, si procede, de los grandes proyectos de transformación urbana previstos para el desarrollo del modelo de ciudad, tales como el soterramiento, la Ciudad de la Justicia, u otros de interés relevante para el municipio de Valladolid.
 - t) El desarrollo de las competencias generales previstas para las sociedades urbanísticas por la normativa urbanística y de aquellas específicas cuando éstas asumen la condición de urbanizador.
 - u) Y en general, el desarrollo de todas las competencias, facultades y actividades que, en relación a las actividades descritas en los apartados anteriores, realice por su propia cuenta o le sean transferidas o encomendadas por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid o en cumplimiento de ley.

Además, la Sociedad podrá ser objeto de encomiendas y encargos de gestión por parte del Ayuntamiento de Valladolid, al tener la consideración de medio propio y servicio técnico de éste, a los efectos previstos en la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público y la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Dichas encomiendas solo se podrán realizar en aquellos asuntos incluidos dentro del objeto social de la Sociedad. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. no podrá participar en las licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento de Valladolid, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas. CNAE 6832 Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria.

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



La Entidad está participada 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, adquirió la consideración de Medio Propio en la citada escritura de ampliación de razón social de fecha 29 de junio de 2018 otorgada por el notario D. José María Labernia Cabeza con número de protocolo Mil Trescientos Cincuenta y Tres, que tiene su residencia en la Plaza Mayor 1 de Valladolid. Deposita las cuentas anuales consolidadas, al ser una Administración Pública, en el Tribunal de Cuentas. Las últimas Cuentas Anuales depositadas por la Sociedad han sido las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 28 de abril de 2025.

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

Principios Contables no obligatorios aplicados

Para la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025, se han seguido los principios contables obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

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

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

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

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

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

Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2025. Ambos han sido auditados.

Elementos recogidos en varias partidas.

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

Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

Agrupación de partidas.

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

Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.





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

Aplicación de resultados

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

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	170.258,42	184.778,85
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	170.258,42	184.778,85

Aplicación	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A reserva legal		
A reserva por fondo de comercio		
A reservas especiales		
A reservas voluntarias	170.258,42	184.778,85
A dividendos		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A otros (identificar)		
Total	170.258,42	184.778,85

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

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

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

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

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inmovilizado intangible.

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



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

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

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

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

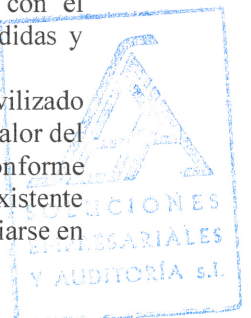
Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

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

3.2. Inmovilizado material.

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

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en



condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

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

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

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

- Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente

los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

- La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.
- El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.
- En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.
- Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.
- No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.



3.3. Inversiones Inmobiliarias.

- La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.
- Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:
 - Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
 - Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
 - Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.
 - No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.
 - A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

3.4. Permutas.

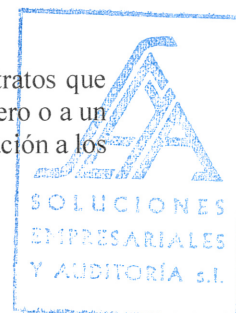
La Sociedad no ha realizado permutas en este ejercicio.

3.5. Activos financieros y pasivos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes



- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos

b) Pasivos financieros:

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

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

3.5.1. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

❖ **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- **Valoración posterior:** se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
- No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.
- Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.



- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- ❖ **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

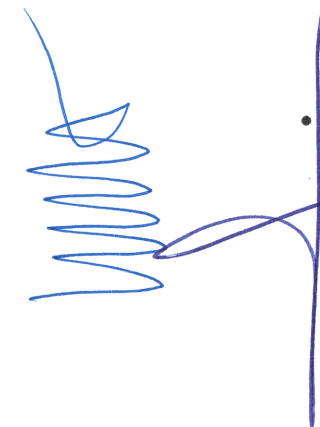
- ❖ **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

- 
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
 - Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.



Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo. El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- 
- 
- 
- 
- ❖ **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.
 - Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de **transacción** que les son directamente atribuibles
 - Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
 - Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados





Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda
de Valladolid S.L.M.P.

futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

- Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

❖ **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-**

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

❖ **Baja de activos financieros-**

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



3.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

❖ **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

❖ **Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

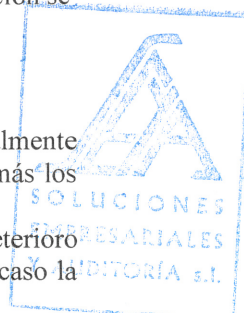
- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

❖ **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

3.5.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- ❖ Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- ❖ Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la



reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- ❖ La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos

❖ Fianzas entregadas y recibidas

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

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Valor razonable

- Valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.
- Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula este por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado

activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

3.6. Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicadas para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde a los costes indirectamente imputables a los productos.

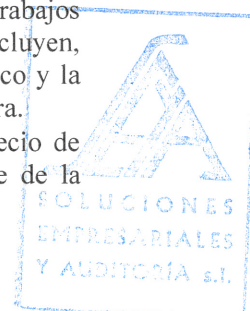
El saldo de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad incluye los siguientes conceptos (véase Nota 10):

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

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

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

- c) Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución (construcciones en curso). En esta cuenta se registran los costes incurridos por la Sociedad en aquellas obras y trabajos realizados "en curso de ejecución" al cierre del ejercicio. Los citados costes incluyen, básicamente, los honorarios de profesionales (por la redacción del proyecto básico y la dirección de obra) y las certificaciones de obra emitidas por la empresa constructora.
- Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.



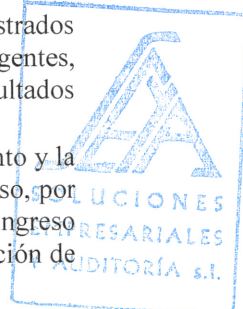
- En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.
- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7. Transacciones en moneda extranjera.

La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2025.

3.8. Impuestos sobre beneficios.

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



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

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

3.9. Ingresos y gastos.

- La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.
- **Reconocimiento.**

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

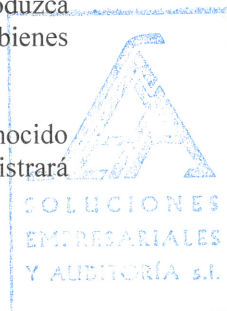
La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

- **Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.**



Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa a medida que la entidad la desarrolla. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

- **Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.**

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

- **Valoración.**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de



cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

- a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o
- b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

3.10. Provisiones y contingencias.

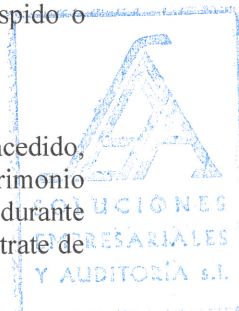
- Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el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

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

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

3.12. Subvenciones, donaciones y legados.

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de



activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

- Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.
- Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

3.13. *Combinaciones de negocio*

La Sociedad no ha realizado operaciones de combinaciones de negocio durante el ejercicio 2025.

3.14. *Negocios conjuntos.*

La Sociedad no ha realizado operaciones de negocios conjuntos durante el ejercicio 2025.

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

- Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.
- Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:
 - a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
 - b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
 - c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.
- Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia

significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A) Inmovilizado Material

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

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	2.592.135,09	1.434.617,18	0,00	4.026.752,27
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00
(+) Ampliaciones y mejoras		140.335,51		140.335,51
(+) Resto de entradas				0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones				0,00
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				0,00
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	2.592.135,09	1.574.952,69	0,00	4.167.087,78
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	2.592.135,09	1.574.952,69	0,00	4.167.087,78
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Ampliaciones y mejoras		303.594,91		303.594,91
(+) Resto de entradas				0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones				0,00
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	2.592.135,09	1.878.547,60	0,00	4.470.682,69
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	-502.488,68	-1.225.613,82		-1.728.102,50
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	-30.817,05	-45.953,26		-76.770,31
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	-533.305,73	-1.271.567,08	0,00	-1.804.872,81
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	-533.305,73	-1.271.567,08	0,00	-1.804.872,81
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024	-30.817,05	-68.639,51	0,00	-99.456,56
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-564.122,78	-1.340.206,59	0,00	-1.904.329,37
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2025				
M) TOTAL NETO INMOVILIZADO MATERIAL A 31/12/2024	2.028.012,31	538.341,01	0,00	2.566.353,32



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

Ejercicio 2024	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)	1.051.282,69		
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)			

Ejercicio 2025	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)	1.051.282,69		
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)			

- No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- La sociedad no posee bienes afectos a garantía y a reversión, ni restricciones a la titularidad de sus bienes de inmovilizado material.
- No se han recibido subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado material.
- A 31 de diciembre de 2025, no se han contraído compromisos en firme para la compra ni venta de inmovilizado.
- La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La dirección revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

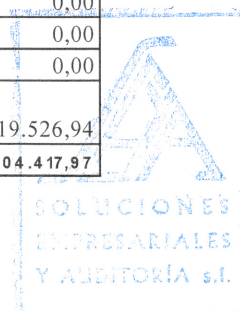
B) Inversiones inmobiliarias

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



B) Estados de movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS

	Terrenos	Ctnes	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	11.555.482,57	28.362.184,44	39.917.667,01
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras	501.327,86	2.494.307,85	2.995.635,71
(+) Resto de entradas		4.705,50	4.705,50
(-) Salidas, bajas o reducciones	-11.420,82	-126.873,08	-138.293,90
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	12.045.389,61	30.734.324,71	42.779.714,32
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	12.045.389,61	30.734.324,71	42.779.714,32
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras	730.895,64	3.423.430,04	4.154.325,68
(+) Resto de entradas		908.265,73	908.265,73
(-) Salidas, bajas o reducciones	-38.209,67	-230.416,78	-268.626,45
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	12.738.075,58	34.835.603,70	47.573.679,28
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	0,00	-6.039.723,42	-6.039.723,42
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024		-923.548,62	-923.548,62
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		24.140,77	24.140,77
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	0,00	-6.939.131,27	-6.939.131,27
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	0,00	-6.939.131,27	-6.939.131,27
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025		-1.053.091,35	-1.053.091,35
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		42.488,25	42.488,25
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	0,00	-7.949.734,37	-7.949.734,37
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	-1.341.511,24	-378.015,70	-1.719.526,94
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	-1.341.511,24	-378.015,70	-1.719.526,94
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	-1.341.511,24	-378.015,70	-1.719.526,94
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-1.341.511,24	-378.015,70	-1.719.526,94
M) TOTAL NETO INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/12/2025	11.396.564,34	26.507.853,63	37.904.417,97



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

TERRENOS Y SOLARES	VALOR CONTABLE
HUMANES 3-5-7	403.445,51
MONASTERIO DE LA VID, 6	561.195,66
FLORENCIA, 1	721.253,30
R.LUIS SUAREZ	221.439,90
YUNTA 7 -9	179.628,09
VUELO	38.052,94
SAN PEDRO REGALADO	20.445,18
ZORZAL,12	33.829,83
VIVIENDAS AISLADAS	238.239,62
ENELDO,1	1.945.218,32
VIVIENDAS BLANCAS 2017	540.105,15
VIVIENDAS BLANCAS 2018	514.852,82
VIVIENDAS BLANCAS 2019	484.357,69
VIVIENDAS BLANCAS 2020	254.516,59
VIVIENDAS BLANCAS 2021	480.919,26
VIVIENDAS BLANCAS 2022	459.066,74
VIVIENDAS BLANCAS 2023	343.973,27
LOCALES/GARAJES/NAVES	148.362,71
PARCELA AZUCARERA STA. VICTORIA	1.153.995,11
CENTRO SECCIONAMIENTO NICAS	56.600,00
PARCELA 10-B UA 331	3.050.689,34
VIVA SOCIAL	157.149,63
COMPRAS 2025	730.738,92
TOTAL INMUEBLES	12.738.075,58

- En abril de 2013 se publicó un nuevo Plan Estatal de Vivienda en el RD 233/2013 por el que se permitía la venta anticipada de las viviendas en alquiler con opción de compra. La Sociedad ofreció la posibilidad a los inquilinos de la C/ Vuelo que se encontraban en las condiciones establecidas en la citada norma. Durante el ejercicio 2025 se ha acogido una viviendas a la opción de compra en las condiciones que establece la norma, quedando pendiente aún una vivienda en régimen de alquiler con opción de compra.



- Bajo la rúbrica de Construcciones se distribuyen en los siguientes inmuebles :

CONSTRUCCIONES	VALOR CONTABLE
HUMANES, 3-5-7	2.145.635,88
MONASTERIO DE LA VID,6	2.546.635,08
FLORENCIA,1	2.327.523,60
R. LUIS SUAREZ	2.241.017,20
YUNTA, 7-9	2.572.969,51
VUELO	144.232,00
SAN PEDRO REGALADO	215.618,59
ZORZAL,12	135.319,32
VIVIENDAS AISLADAS	753.157,45
ENELDO,1	2.437.044,94
VIVIENDAS BLANCAS 2017	2.554.848,34
VIVIENDAS BLANCAS 2018	2.485.212,33
VIVIENDAS BLANCAS 2019	2.278.859,36
VIVIENDAS BLANCAS 2020	1.164.250,96
VIVIENDAS BLANCAS 2021	1.410.085,10
VIVIENDAS BLANCAS 2022	1.996.301,76
VIVIENDAS BLANCAS 2023	2.015.753,98
LOCALES/GARAJES/NAVES	855.445,09
VIVA SOCIAL	631.524,17
COMPRAS 2025	2.996.119,20
TOTAL INMUEBLES	33.907.553,86

- El destino de estas inversiones inmobiliarias es el alquiler y/o el alquiler con opción de compra.
- Existe obra en curso de la construcción de 47 viviendas en la parcela 10-B de la UA 331 Av. de Burgos por un importe de 928.049,84 euros.
- La información de los arrendamientos operativos de la Sociedad es la siguiente:

Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	1.418.107,85	1.324.208,80
_ Entre uno y cinco años	5.863.583,01	5.485.754,16
_ Más de cinco años	27.688.274,18	25.997.063,63
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	94.204,94	86.338,74

- Los importes de los cobros futuros han sido expuestos en función de los contratos de alquiler que tiene firmados la Sociedad, con una ocupación a 31 de diciembre de 2025 del 78,60%, computando viviendas compradas hasta el 31 de diciembre de 2025 que aún no est n arrendadas. La ocupación media de las promociones de viviendas

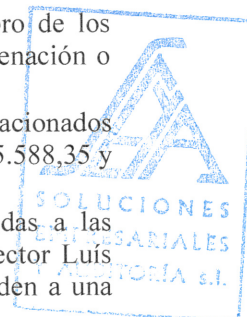


destinadas al alquiler en C/ Julián Humanes, Monasterio de la Vid, Florencia, Feliciano Escudero, Yunta, Vuelo, Eneldo, San Pedro Regalado, además de 11 viviendas dispersas por toda la ciudad. durante el ejercicio 2025 ascendió al 92,57%.

- Las viviendas adquiridas en ejecución de los programas de segunda mano con destino a alquiler y alquiler social se registran en el siguiente cuadro junto al resto de viviendas que son gestionadas por la Sociedad Municipal:

<u>PROMOCIÓN</u>	<u>Nº VIVIENDAS</u>	<u>Nº CONTRATOS VIGENTES</u>
HUMANES, 3-5-7	17	15
MONASTERIO DE LA VID,6	22	22
FLORENCIA,1	21	20
R.LUIS SUAREZ	24	24
YUNTA, 7-9	25	22
VUELO	1	1
SAN PEDRO REGALADO	2	2
ZORZAL,12	6	6
VIVIENDAS AISLADAS	11	8
ENELDO,1	25	21
VIVIENDAS BLANCAS 2017	58	52
VIVIENDAS BLANCAS 2018	48	38
VIVIENDAS BLANCAS 2019	39	35
VIVIENDAS BLANCAS 2020	19	17
VIVIENDAS BLANCAS 2021	32	11
VIVIENDAS BLANCAS 2022-23-24	58	44
VIVIENDAS COMPRADAS 2025	22	
TOTAL INMUEBLES	430	338

- Las inversiones inmobiliarias incluyen activos adquiridos al Ayuntamiento de Valladolid por un valor neto de un millón setecientos cuarenta y dos mil quince euros y siete céntimos de euro (1.742.015,07 €) correspondientes a solares.
- No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.
- El importe de las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados directamente con las inversiones inmobiliarias están cuantificados en 22.575.588,35 y el importe total de los activos subvencionados asciende a 37.849.788,75€.
- Los bienes afectos a hipotecas son las Inversiones Inmobiliarias referidas a las edificaciones en C/ Julián Humanes, Monasterio de la Vid, Florencia, Rector Luis Suárez, Yunta, y S. Pedro Regalado, y sus préstamos hipotecarios ascienden a una cuantía total de 4.755.132,33 €.



- Durante el ejercicio 2024 se produjo por parte del Ayuntamiento de Valladolid, la transmisión gratuita de 10 viviendas cuyo destino debe ser el alquiler como vivienda social. La valoración de esta aportación de carácter gratuita, fue realizada por los técnicos municipales en función los valores de repercusión del suelo y el vuelo según sus superficies y la zona de la ciudad donde están ubicadas, la aportación ascendió a 768.406,79 euros, figurando a su vez como aportación de socios en el patrimonio neto.

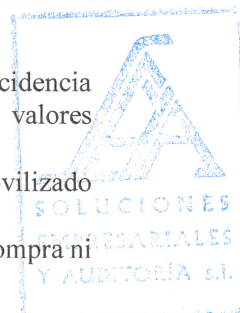
C) Inmovilizado intangible

General

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

	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024			10.378,42	65.872,74		76.251,16
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras						0,00
(+) Resto de entradas				7.085,80		
(-) Salidas, bajas o reducciones						
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024			10.378,42	72.958,54		83.336,96
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025			10.378,42	72.958,54		83.336,96
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras						0,00
(+) Resto de entradas				2.548,95		
(-) Salidas, bajas o reducciones						0,00
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025			10.378,42	75.507,49	0,00	85.885,91
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024			10.378,42	65.812,75		76.191,17
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024				1.594,57		1.594,57
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						0,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024			10.378,42	67.407,32	0,00	77.785,74
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025			10.378,42	67.407,32	0,00	77.785,74
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025				2.948,30		2.948,30
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024			10.378,42	70.355,62	0,00	80.734,04
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2023						
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo						

- No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.
- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- A 31 de diciembre de 2025 no se han contraído compromisos en firme para compra ni venta de inmovilizado intangible.



5.

Activos financieros

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

a) Activos financieros no corrientes

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

	Clases de activos financieros no corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2024			2.535,49	2.535,49
(+) Altas				
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2024			2.535,49	2.535,49
(+) Altas				
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2025			2.535,49	2.535,49

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

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

	Clases de activos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros (1)	TOTAL
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2024			296.890,55	296.890,55
(+) Corrección valorativa por deterioro			86.338,74	86.338,74
(-) Reversión del deterioro				
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)				
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2024			383.229,29	383.229,29
(+) Corrección valorativa por deterioro			94.204,94	94.204,94
(-) Reversión del deterioro				
(-) Salidas y reducciones				
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)				
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2025			477.434,23	477.434,23

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

- La empresa ha considerado el cálculo de la corrección valorativa de los créditos individualmente, entiende que se debe incrementar el importe del deterioro por el total de las deudas con un vencimiento de más de un año, y se basa en la existencia de alguna evidencia objetiva de que el valor de los mismos se ha deteriorado como

consecuencia de hechos ocurridos después de su reconocimiento inicial. La Sociedad revertirá este deterioro en el caso de cobro de dichas deudas, o en el caso de transformarse en incobrables por falta de liquidez del cliente, que a su vez serían registradas como pérdida definitiva. La reversión del deterioro ha tenido como límite el valor en libros del crédito.

- La morosidad se encuentra en el 33.91% sobre el total de facturación siendo la mayor incidencia en las viviendas sujetas a los programas de compra de viviendas de segunda mano, el incremento respecto del ejercicio anterior asciende al 24.58% y sitúa el total de impagados en 477.434,13 euros.

6. Pasivos financieros.

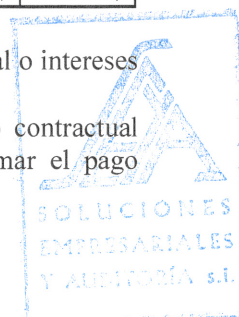
Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado.

a) Clasificación por vencimientos

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

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	3.346.334,58	4.173.968,89	391.561,65	403.933,07	416.709,04	3.311.890,13	12.044.397,36
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	333.780,39	379.581,51	391.561,65	403.933,07	416.709,04	2.829.566,67	4.755.132,33
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otros pasivos financieros	3.012.554,19	3.794.387,38				482.323,46	7.289.265,03
Periodificaciones							0,00
Deudas con emp.grupo y asociadas	380.508,49						380.508,49
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	415.135,55						415.135,55
Proveedores	238.033,23						238.033,23
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	176.219,66						176.219,66
Personal							0,00
Anticipos de clientes	882,66						882,66
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	4.141.978,62	4.173.968,89	391.561,65	403.933,07	416.709,04	3.311.890,13	12.840.041,40

- Durante el ejercicio 2025 no se ha producido ningún impago del principal o intereses de los préstamos.
- Durante el ejercicio 2025 no se ha producido ningún incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado de los préstamos.



Las deudas con garantía real son las siguientes:

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

PROMOCIÓN	VALOR INMUEBLE	VALOR HIPOTECA	Nº VIVIENDAS
JULIÁN HUMANES 3-5-7	2.549.081,39	473.417,79	17
MONASTERIO DE LA VID, 6	3.107.830,74	1.088.671,46	22
FLORENCIA, 1	3.048.776,90	1.029.247,37	21
R.LUIS SUAREZ	2.462.457,10	817.356,24	24
YUNTA 7-9	2.752.597,60	1.282.088,48	25
SAN PEDRO REGALADO	236.063,77	64.350,99	2
TOTAL VIV.C/HIPOTECA	14.156.807,50	4.755.132,33	111

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

7. Fondos propios

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. (VIVA), fue constituida el 15 de febrero de 1993, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, como sociedad anónima y con un capital social de 18.000.000 de pesetas (108.182,18 €), habiéndose transformado a sociedad limitada el 21 de julio de 1994, ampliándose posteriormente el nombre a Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. Medio Propio, según consta en la escritura otorgada por el notario D. José María Labernia Cabeza el día 29 de junio de 2018 con número de protocolo 1.353. El 26 de julio de 1995, la Sociedad procedió a ampliar su capital social en la cifra de 200.460.000 pesetas (1.204.788,86 €), dividido en 10.923 participaciones de 120,20 € cada una y con una prima de emisión de 1.320.139.000 pesetas (7.934.197,31 €), que fue íntegramente suscrito y desembolsado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, mediante la aportación de diversos terrenos en el plan Parcial "Parque Alameda" y en el Plan Parcial "Ribera de Castilla", Fase III, así como una aportación en metálico de 15.000 pesetas (90,15 €).

Debido a la introducción en la moneda única europea, se redondeó la cifra del capital social al céntimo más próximo, reduciendo el mismo, y dotando una reserva indisponible de reducción por ajuste a euro del capital por valor de 4.399 pesetas (26,44€). El capital social asciende 1.312.944,60 €

Durante el ejercicio 2011 se produjo por parte del Ayuntamiento de Valladolid, la transmisión de unas edificaciones en ruinas, que la Sociedad ha rehabilitado. Las 8 viviendas objeto de la actuación se están destinando al alquiler con opción de compra, a cierre de ejercicio se habían ejercitado seis opciones de compra. La valoración de esta aportación de carácter gratuita, está valorada en función del suelo y de las ventas efectuadas, su valor a 31 de diciembre de 2025, que figura como aportación de socios en los fondos propios, asciende al importe de 20.395,43 euros.



Durante el ejercicio 2024 se produjo por parte del Ayuntamiento de Valladolid, la transmisión gratuita de 10 viviendas cuyo destino debe ser el alquiler como vivienda social. La valoración de esta aportación de carácter gratuita, fue realizada por los técnicos municipales en función los valores de repercusión del suelo y el vuelo según sus superficies y la zona de la ciudad donde están ubicadas, la aportación ascendió a 768.406,79 euros, figurando como aportación de socios en los fondos propios.

Las reservas de libre disposición de que dispone la Sociedad figuran en el balance por importe de 30.120.315,36 €.

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

Reserva Legal



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

Prima de emisión

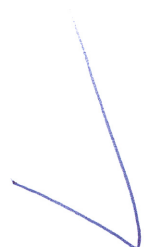


La prima de emisión es de libre distribución y está valorada en siete millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y siete euros y treinta y un céntimos de euro (7.934.197,31 €).

Reservas



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



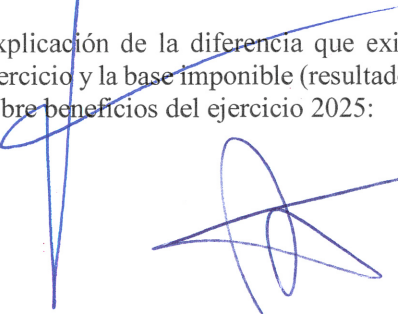
La sociedad no ha repartido dividendos en los últimos cinco años. La sociedad no se encuentra inmersa en ninguna de las circunstancias descritas en el Art. 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

8. Situación fiscal



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

Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) se muestra en el desglose del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2025:



	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos ejercicio	170.258,42			
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias:				
- Con origen en el ejercicio	94.204,94			
- Con origen en ejercicios anteriores		-1.131.212,33		
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores				
Base Imponible (resultado fiscal)	-866.748,97			

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

EJERCICIO	IMPORTE
2011	3.770.396,20
2012	819.517,47
2015	125.644,24
2017	65.887,12
2020	4.038.215,38
2021	4.481.270,28
2025	866.748,97

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

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios, 2022 a 2025 y el ejercicio 2021 a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La sociedad únicamente tributa en la Hacienda Estatal y tiene retenciones soportadas en el ejercicio por importe de 1.369,11 euros.



Los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2025 con las Administraciones Públicas por el tráfico ordinario de la empresa se detallan a continuación:

CONCEPTOS	SALDOS (€)
Hacienda Pública Deudora	
Retenciones y pagos a cuenta	2.694,09
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	21.094,56
Hacienda Pública deudora por subvenciones	5.162.397,77
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	
Total Hacienda Pública Deudora	5.186.186,42
Organismos de la Seguridad Social deudores	0
Hacienda Pública Acreedora:	
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	64.382,52
Hacienda Pública Acreedora por I.V.A.	60.172,04
Hacienda Pública Acreedora por IS	463,10
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos	
Total Hacienda Pública Acreedora	125.017,66
Organismos de la Seguridad Social acreedores	19.854,53

9. Operaciones con partes vinculadas

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





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

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2025	Entidad dominante	Empresas dependient es	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los participes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administració n y personal clave de la dirección de la empresa
Ventas de activos corrientes, de las cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Compras de activos corrientes						
Compras de activos no corrientes						
Prestación de servicios, de la cual:	686.256,21					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Recepción de servicios						
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Ingresos por intereses cobrados						
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados						
Gastos por intereses pagados						
Gastos por intereses devengados pero no pagados						
Dividendos y otros beneficios distribuidos						
Garantías y avales recibidos						
Garantías y avales prestados						



Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Entidad dominante	Empresas dependientes	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
Ventas de activos corrientes, de las cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Compras de activos corrientes						
Compras de activos no corrientes						
Prestación de servicios, de la cual:	682.731,65					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Recepción de servicios						
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)						
Ingresos por intereses cobrados						
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados						
Gastos por intereses pagados						
Gastos por intereses devengados pero no pagados						
Dividendos y otros beneficios distribuidos						
Garantías y avales recibidos						
Garantías y avales prestados						
Remuneraciones e indemnizaciones						
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida						
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios						





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

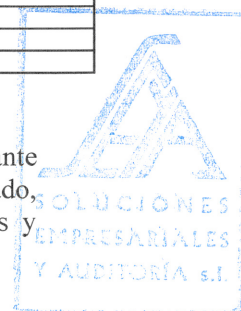
Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547, Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2025	Entidad dominante	Empresas dependientes	Regímenes conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00					
1. Inversiones financieras a largo plazo.	0,00					
a. Instrumentos de patrimonio.						
b. Créditos a terceros						
c. Valores representativos de deuda						
d. Derivados.						
e. Otros activos financieros.						
B) ACTIVO CORRIENTE	5.162.397,77					416,52
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.162.397,77					416,52
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.						
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a l/p						
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a c/p, de los cuales:						
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a c/p						
c. Deudores varios, de los cuales:	5.162.397,77					
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro						
d. Personal						416,52
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos						
2. Inversiones financieras a corto plazo						
a. Instrumentos de patrimonio.						
b. Créditos de los cuales:						
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro						
c. Valores representativos de deuda						
d. Derivados.						
e. Otros activos financieros.						
C) PASIVO NO CORRIENTE	0,00					
1. Deudas a largo plazo.	0,00					
a. Obligaciones y otros valores negociables.						
b. Deudas con entidades de crédito.						
c. Acreedores por arrendamiento financiero.						
d. Derivados.						
e. Otros pasivos financieros.						
2. Deudas con características						
D) PASIVO CORRIENTE	380.508,49					
1. Deudas a corto plazo.	380.508,49					
a. Obligaciones y otros valores negociables.						
b. Deudas con entidades de crédito.						
c. Acreedores por arrendamiento financiero.						
d. Derivados.						
e. Otros pasivos financieros.	380.508,49					
2. Deudas con características						
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0					
a. Proveedores a largo plazo						
b. Proveedores a corto plazo						
c. Acreedores varios						
d. Personal						
e. Anticipos de clientes						



Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2024	Entidad dominante	Empresas dependientes	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00					
1. Inversiones financieras a largo plazo.	0,00					
a. Instrumentos de patrimonio.						
b. Créditos a terceros						
c. Valores representativos de deuda						
d. Derivados.						
e. Otros activos financieros.						
B) ACTIVO CORRIENTE	3.594.908,53					1.455,38
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.594.908,53					1.455,38
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.						
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo						
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:						
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo						
c. Deudores varios, de los cuales:	3.594.908,53					
Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro						
d. Personal						1.455,38
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos						
2. Inversiones financieras a corto plazo						
a. Instrumentos de patrimonio.						
b. Créditos de los cuales:	0,00					
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro						
c. Valores representativos de deuda						
d. Derivados.						
e. Otros activos financieros.						
C) PASIVO NO CORRIENTE	0,00					
1. Deudas a largo plazo.	0,00					
a. Obligaciones y otros valores negociables.						
b. Deudas con entidades de crédito.						
c. Acreedores por arrendamiento financiero.						
d. Derivados.						
e. Otros pasivos financieros.						
2. Deudas con características especiales a						
D) PASIVO CORRIENTE	46.170,56					
1. Deudas a corto plazo.	46.170,56					
a. Obligaciones y otros valores negociables.						
b. Deudas con entidades de crédito.						
c. Acreedores por arrendamiento financiero.						
d. Derivados.						
e. Otros pasivos financieros.	46.170,56					
2. Deudas con características especiales a						
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0					
a. Proveedores a largo plazo						
b. Proveedores a corto plazo						
c. Acreedores varios						
d. Personal						
e. Anticipos de clientes						

- En operaciones encomendadas por el Ayuntamiento de Valladolid mediante contratos programa, la Sociedad valora el servicio prestado a valor de mercado, generándose en consecuencia un ingreso registrado en la cuenta de pérdidas y



ganancias y un crédito con su dominante. En el ejercicio 2025 se ha registrado ingreso por este concepto por importe de 686.256,21 €, compensado con saldos a devolver al Ayuntamiento por los defectos de ejecución de contratos programa de ejercicios anteriores

- No se han concedido anticipos ni créditos al personal de alta dirección de la Sociedad
- No se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad

10. Otra información

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

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

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Consejeros (1)	5	5	4	4	9	9
Altos directivos (no consejeros)					0	0
Resto de personal de dirección de las empresas			1	1	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	2	2	3	3	5	5
Empleados de tipo administrativo	1	1	7	3	8	4
Comerciales, vendedores y similares					0	0
Resto de personal cualificado					0	0
Trabajadores no cualificados				2	0	2
Total personal al término del ejercicio	8	8	15	13	23	21

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

	Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Consejeros (1)	9	9
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	5	6
Empleados de tipo administrativo	6	4
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado		
Trabajadores no cualificados		2
Total personal medio del ejercicio	21	22



b) Existencias

1. La composición de las existencias es la siguiente:

EXISTENCIAS	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024
EDIFICACIONES	65.180,91	65.180,91
DETERIORO DE EDIFICACIONES	-52.144,73	-52.144,73
TERRENOS Y SOLARES	34.085.603,58	35.787.971,84
DETERIORO DE TERRENOS Y SOLARES	-12.250.816,13	-13.382.028,46
OBRAS EN CURSO	188.580,76	273.911,00
TOTAL EXISTENCIAS	22.036.404,39	22.692.890,56

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

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

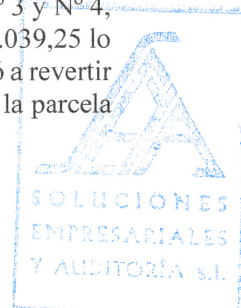
En las correspondientes escrituras de compraventa de los terrenos se establece que los mismos deberán ser destinados a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución:

La Sociedad Municipal a cierre del ejercicio 2025 mantiene un saldo de 188.580,760 € relativos al proyecto de la parcela 10-D de la UA 331.

En el ejercicio 2022, dado que la sociedad tenía indicios de deterioro, realizó nuevas valoraciones de los solares industriales de la U.A. 331 Avd. de Burgos, debido al interés de empresas de ubicarse en la zona, una vez que finalizó la urbanización del sector 5. Para la tasación de los solares se realizó una oferta por contrato menor por invitación; las tasaciones reflejaron un valor de mercado inferior al valor en libros por lo que ha procedido al deterioro de los solares comerciales de la unidad de actuación, los deterioros se corresponden con la parcela 2-A, por importe de 84.999,96 €, así como los costes de urbanización pendientes de dicha parcela que se valoraron en 185.495,25 euros por lo que quedaba valorada a coste urbanizado y que ascendía a 185.495,25 euros, en 2025 el Ayuntamiento de Valladolid propietario del 62,42 % de la parcela realizó una nueva tasación, que resultó ser inferior a la anterior y se ha procedido a ajustar el valor en 139.447,62 como parte proporcional a la participación de la Sociedad Municipal.

También en 2022 se deterioraron, la parcela N. 3 por importe de 333.294,44 € y la parcela N. 4 por un importe de 376.584,10 €, en 2025 se ha licitado la venta de las parcelas N° 3 y N° 4, únicamente se recibió oferta por la parcela 4 que fue vendida por un precio de 592.039,25 lo que supone un importe de 944,47 euros superior al valor neto en libros, y se procedió a revertir el deterioro de la citada parcela en un importe de 1.270.659,95 euros y dar de baja la parcela en el balance por valor de 1.861.704,73 euros.



En el ejercicio 2023, la Sociedad procedió a registrar un deterioro por los terrenos de NICAS por las parcelas de uso de espacio público que el proyecto de actuación del sector asignó a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. y que así figuran en el registro de la Propiedad N° 2 de Valladolid pero que carecen de valor de realización por lo que se registró un deterioro por importe de 224.311,22 euros.

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

Deterioro de valor de existencias	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe al inicio del ejercicio	13.434.173,19	13.209.861,97
Importe al final del ejercicio	12.302.960,86	13.434.173,19

c) Ingresos y Gastos

Los gastos incurridos en el ejercicio 2025 se desglosan en los siguientes apartados:

- Los costes de personal ascienden a la cantidad de 836.522,87 €.
- Los gastos por arrendamientos y cánones, aunque parece que han supuesto un descenso considerable debido a que en esta partida se incluyen las cuotas que se pagan a los propietarios del programa ALVA, también en la cuenta de resultados se disminuyen en la misma cuantía los ingresos, siendo el efecto neutro, dado que se ha reducido el número de viviendas puestas a disposición en el programa. Al finalizar el periodo de vigencia de los contratos firmados, el coste y el ingreso por rentas que se cobran a los inquilinos del ejercicio ascendió a 311.924,33 €.
- Los diversos servicios profesionales han sufrido un ascenso respecto al ejercicio 2024 de 13.760,55 €, ascendiendo a un total de 42.036,64 € debido a que los costes de los honorarios jurídicos por litigios se cargan al principio y al fin de cada procedimiento y en este ejercicio el movimiento ha sido inferior al del ejercicio 2024.
- Los costes por seguros como consecuencia del incremento del patrimonio público de viviendas, ascienden a 112.976,24 €.
- En el epígrafe de suministros, están incluidos además de los suministros de las oficinas de las sociedad, los costes de los consumos de las edificaciones de viviendas destinadas al alquiler, que posteriormente son repercutidos individualmente a los inquilinos, el importe global por este concepto asciende 147.730,74 euros.
- En el epígrafe de otros servicios se encuentran además de los costes de mantenimiento de instalaciones e infraestructuras del edificio de la sede social, publicidad, los gastos de mantenimiento y comunidad de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe total asciende a 238.496,64 € euros que es inferior al ejercicio anterior en 2.653,57 euros a pesar del incremento del parque público y a derramas en las comunidades de las viviendas compradas en 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, y 2022 a 2024 habiéndose optimizado algunos costes de mantenimiento.
- El coste por el I.V.A. soportado no deducible en las operaciones de alquiler asciende a un importe de 52.753,35 euros, y se refleja en la cuenta de tributos como ajustes en imposición indirecta.

- En relación a los gastos se desglosan en el siguiente cuadro:

CONCEPTOS	2025	2024
Arrendamientos	311.924,33	332.459,38
Reparaciones y conservación	6.293,37	6.888,24
Servicios Profesionales	42.036,64	28.276,09
Seguros	112.976,24	100.210,51
Servicios bancarios	379,62	329,49
Publicidad y propaganda	2.862,89	6.369,32
Suministros	147.730,74	132.719,82
Mantenimientos y otros servicios	238.496,64	241.132,21
TOTALES	862.700,47	848.385,06

- La partida de tributos está compuesta por las cuotas de I.B.I., I.A.E. y Vados, por otra parte, también se computan las cuotas de I.V.A. no deducibles soportadas por la Sociedad como consecuencia de los costes vinculados a las viviendas en alquiler que posee la sociedad, como hemos relacionado anteriormente, la totalidad del epígrafe de tributos en el ejercicio 2025 asciende a 131.896,74 euros.

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

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
1. Consumo de Edificaciones	0,00	0,00
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	0,00	0,00
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de Terrenos, Solares y promociones en curso	1.942.915,03	59.903,79
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	81.210,30	59.903,79
- nacionales	81.210,30	59.903,79
- adquisiciones intracomunitarias		
- gastos reclamaciones		
b) Variación de existencias	1.861.704,73	
3. Cargas sociales:	185.090,56	189.656,05
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	181.465,15	184.636,31
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	3.625,41	5.019,74
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"		
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

- b) Los gastos financieros están compuestos por los intereses de los créditos hipotecarios que mantiene la Sociedad y que en el presente ejercicio ascendieron a 171.373,96 €.

El desglose de los ingresos del ejercicio 2025 son los siguientes:

- Ingresos por alquileres, ascendieron a 1.408.060,04 euros.
- Ingresos por venta de suelo, ascendieron a 592.039,25 euros
- En otros ingresos figura el importe de las prestaciones de servicios que se corresponden con el ingreso originado por las encomiendas de gestión, prestadas al Ayuntamiento de Valladolid por importe de 686.256,21 euros, así como otros servicios prestados a terceros por importe de 46.111,79 euros, entre los que se encuentran incluidas tasas de basura y otros servicios diversos a los inquilinos.
- Los ingresos por cuotas de comunidad y consumos imputados a los inquilinos de las viviendas ascienden a 301.077,95 euros.

d) Subvenciones, donaciones y legados

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

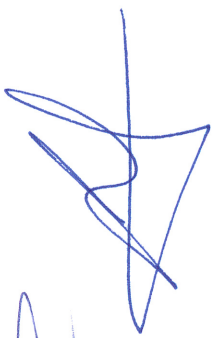
Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Que aparecen en el patrimonio neto del balance	3.977.342,68	3.925.315,32
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	136.594,40	128.868,15

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

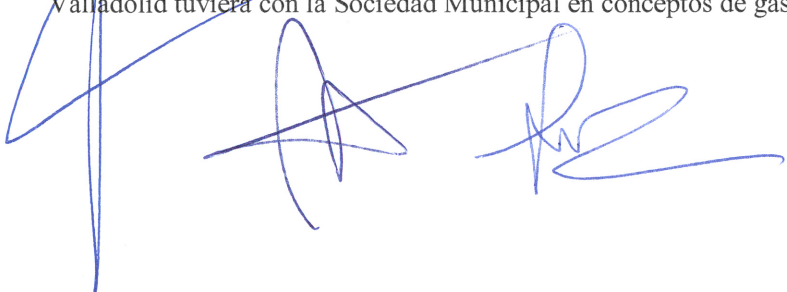
- El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

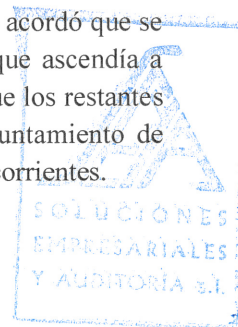
Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2024	Ejercicio 2024
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	3.925.315,32	3.865.561,71
(+) Recibidas en el ejercicio	188.621,76	188.621,76
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-136.594,40	-128.868,15
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos		
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	3.977.342,68	3.925.315,32
DEUDAS A CORTO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES	0,00	

- La Sociedad tiene concedidas subvenciones por las promociones en alquiler tanto a 25 años, como a 10 años en alquiler con opción de compra, por un importe a final del ejercicio 2025 de 498.513,03 euros, que se imputan a resultados en función de la



duración del periodo de alquiler. El importe imputado a final de ejercicio asciende a 59.416,24 euros.

- La Sociedad además se beneficia de la subsidiación en la cuota de los créditos hipotecarios que financian las viviendas de alquiler, imputándose a resultados en proporción a la amortización de los inmuebles. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha recibido financiación por importe de 188.621,76 euros, y el importe a final de ejercicio asciende a 2.075.318,45 euros.
 - La Sociedad tiene reconocida una subvención con cargo al Plan Estatal de Vivienda para la construcción de 24 viviendas en la parcela 10-A de la UE 331 Avd. de Burgos por importe de 544.582,50€, importe que una vez finalizada la ejecución de la obra en diciembre de 2021 fue reclasificado desde deudas transformables en subvenciones a la partida de subvenciones, con el correspondiente traspaso anual al resultado en función de la amortización de las viviendas. La Sociedad también recibió, para la ejecución de dicha promoción, una subvención por parte del Ayuntamiento de por importe de 819.000,00 € que de igual modo se traspasa a resultados en función de la amortización de las viviendas, el ejercicio ascendió a 27.271,65 euros.
 - La Sociedad tiene reconocida una subvención por la urbanización realizada de la UA 331 avd. Burgos por importe de 555.053,03 euros, que se traspasará a resultados en el momento en que se venda el suelo.
 - La Sociedad en ejecución del Plan Municipal de Vivienda 2017-2020, recibió, por parte del Ayuntamiento de Valladolid, subvenciones para la compra de viviendas de segunda mano con destino al alquiler en el ejercicio 2017 de 3.075.000,00, en el ejercicio 2018 de 3.100.000,00 €, en el 2019 por un importe de 3.100.000,00 € y en 2020 de 1.900.000 euros.
En ejecución del Plan Municipal de Vivienda 2021-2025 aprobado el 14 de septiembre de 2021, en diciembre del ejercicio 2021 se firmó un contrato programa entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal para la compra de viviendas por importe de 3.100.000,00 €.
En el ejercicio 2023 se procedió a la justificación y liquidación de los contratos programa para el incremento del parque público de alquiler de los ejercicios 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 así como los saldos de las subvenciones al alquiler por COVID-19 y la subvención para la rehabilitación energética, ambas convocadas en el ejercicio 2020, resultando un saldo a favor del Ayuntamiento de Valladolid de 1.917.587,06 euros, mediante decreto 2667 de 17 de abril de 2024, se acordó que se procediera al reintegro al Ayuntamiento de Valladolid del importe que ascendía a 1.050.567,10 euros, importe satisfecho el día 18 de abril de 2024, y que los restantes 827.9019,96 euros se compensaran con las obligaciones que el Ayuntamiento de Valladolid tuviera con la Sociedad Municipal en conceptos de gastos corrientes.
- 
- 
- 
- 
- 
- 



El Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad firmaron una adenda al Contrato-Programa 2021 para la ejecución de viviendas en la parcela 10-B de la UA 331 Avd. Burgos, por importe de 5.540.000,00 euros que desembolsaban en 4 anualidades. El 23 de diciembre de 2024 se procede a modificar el acuerdo tanto en importe total como en las anualidades a ejecutar el proyecto, pasando a tener un presupuesto total de 7.768.489,24 € I.V.A. incluido y la finalización del proyecto se dilata hasta el ejercicio 2027.

El Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad también firmaron un contrato programa 2022-2023 para el incremento del parque de alquiler por importe de 5.660.500 euros y el Ayuntamiento desembolsó la aportación correspondiente a la anualidad 2022 por importe de 2.660.500,00 €, se compraron 30 viviendas y se justificó el anticipo del contrato programa en diciembre de 2023. La anualidad de 2023 se desembolsó el 9 de febrero de 2024 por un importe de 3.020.000,00 euros, y se han adquirido un total de 33 viviendas.

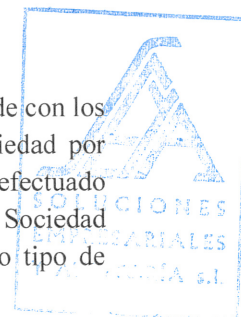
En 2025 se presentó justificación de la totalidad de los costes de compra, impuestos, acondicionamientos y otros costes inherentes a las viviendas adquiridas, mediante la aportación de los documentos públicos y privados, facturas, recibos y demás documentación justificativa de la utilización de los fondos recibidos del contrato programa 2022-2023.

El 16 de junio de 2025 la comisión de seguimiento del C.P. 2022-2023 no admitió como justificación 977.764,31 euros. Este importe se ha utilizado en 2025 para la compra de 4 viviendas ejerciendo el derecho de tanteo y retracto al que la Sociedad tiene derecho por ley de las viviendas edificadas en suelos vendidos por la Sociedad Municipal con destino a la construcción de viviendas de protección oficial a lo largo de los distintos Planes Estatales de Vivienda por un importe de 658.889,36 euros y a las obras de acondicionamiento de la promoción de viviendas propiedad de la Sociedad en C/ Monasterio Santa María de la Vid, 6 por importe de 361.814,02 euros con lo que el coste justificado es superior al importe a justificar.

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

e) Provisiones a corto plazo

Con relación a la provisión a corto plazo por importe de 9.455,21 euros se corresponde con los costes incurridos hasta la rescisión del contrato de limpieza de la sede de la Sociedad por incumplimiento de las condiciones contractuales. La empresa adjudicataria no ha efectuado ninguna reclamación y tampoco facturó los servicios prestados, no obstante, la Sociedad mantendrá dicha provisión por un periodo igual al legalmente exigible para dicho tipo de deudas.



e). **Hechos posteriores al cierre**

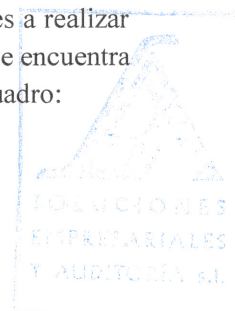
- No se han producido hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio y que por aplicación de la norma de registro y valoración, hayan supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales o que no hayan supuesto un ajuste en las cuentas anuales adjuntas y que la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que esos hechos sean de tal importancia que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales.
- No se han producido hechos posteriores que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

f). **Otra información**

- La Sociedad no ha emitido valores admitidos a cotización.
- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2025 por los auditores de cuentas ascendieron 6.100,00 euros, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	6.100,00	6.300,00
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	6.100,00	6.300,00

- No existen negocios distintos de los manifestados en el balance ni en los puntos de esta memoria.
- La Sociedad tiene como socio único al Ayuntamiento de Valladolid que a través de su órgano decisorio que es el Ayuntamiento en Pleno, es quien tiene el poder de decisión de la Sociedad, y ésta deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Valladolid.
- Los consejeros son cargos públicos y todos ellos concejales del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.
- La Sociedad está sujeta a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en concreto a las situaciones de equilibrio o desequilibrio financiero que estable dicha norma. Para la comprobación de la citada situación es de aplicación la nota de la IGAE de fecha 29 de abril de 2019 en el que se establece cómo se debe calcular dicha situación de equilibrio o desequilibrio a partir de los ajustes a realizar en las cuentas anuales. La Sociedad en aplicación de criterios de la IGAE se encuentra en situación de equilibrio financiero, como se demuestra en el siguiente cuadro:



EJERCICIO	2025	2024
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	341.632,38	392.426,35
2. +/- Deterioros Pdtos terminados y en curso (6930, 7930)	-1.131.212,33	
4. +/- Deterioro materias primas y aprov. (6931,6932,6933,7931,7932,7933)		
7. +/- Pérdidas, detrimento y variación de provisiones por operaciones comerciales (650,694,695,794,7954)	94.204,94	86.338,74
8. + Amortizaciones	1.155.496,21	1.001.913,50
9. -Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-1.084.808,11	-986.917,10
11. +/- Deterioro y resultado de enajenaciones del inmovilizado	-12.912,88	-66.193,82
13. +/- Otros resultados (importes significativos)	-10.912,88	10.278,05
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN IGAE	-648.512,67	437.845,72

En Valladolid a 26 de marzo de 2026

Presidente

D. José Ignacio Zarandona
Fernández

D. Alberto Gutiérrez Alberca

D^a Blanca Jiménez Cuadrillero

D^a Irene Carvajal Crusat

D. Dionisio Alberto Cuadrado
Toquero

D^a. María Cristina Colino
Agudo

D^a. Rafaela Romero Viosca

D. Luís Ángel Vélez Santiago

D. Pedro Herrero García

