
C E N T I U M

— auditores —

**Cuentas Anuales
al 31.12.20 de la Entidad**

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

(Junto con el Informe de Auditoría)

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

INFORME DE AUDITORIA

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES DE PYMES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista de VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Pymes de VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria (todos ellos de Pymes) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales de Pymes adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, 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 2.1 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 de Pymes* 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 de Pymes 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 de Pymes del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales de Pymes en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales de Pymes

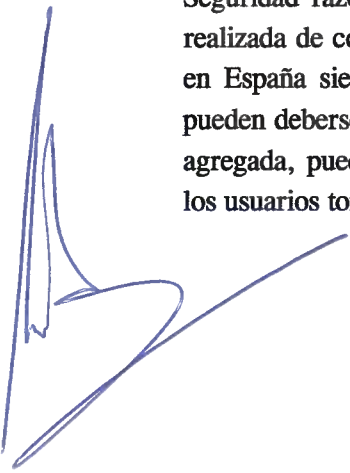
Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales de Pymes adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España,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

En la preparación de las cuentas anuales de Pymes, 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 la 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 de Pymes

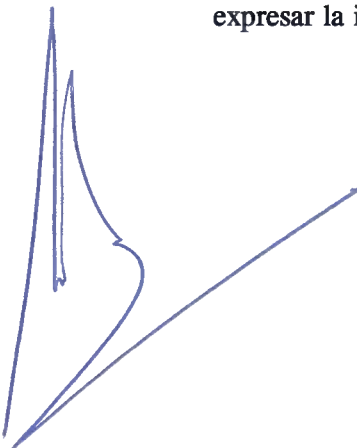
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales de Pymes en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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 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 de Pymes.



Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad 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 de Pymes, 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 de Pymes o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales de Pymes, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales de Pymes 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 planificados 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 de Pymes 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.

Oviedo, 24 de Marzo de 2021

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

Daniel Martínez Fernández
Socio-Auditor de Cuentas
R.O.A.C. nº 20.457

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

CUENTAS ANUALES

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.
Balance de situación de Pymes al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	64.049.100,21	67.096.916,00	PATRIMONIO NETO	28.966.714,61	29.593.315,78
Inmovilizado intangible (Nota 5).....	162.023,13	219.997,49	FONDOS PROPIOS (Nota 9)		
Inmovilizado material (Nota 6)	1.111.418,45	1.142.539,60	Capital		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7).....	51.643.427,09	52.758.142,78	Capital escriturado	10.890.360,40	10.890.360,40
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8).....	781.476,25	1.997.476,25	Reservas	248.538,89	248.508,57
Activos por impuesto diferido (Nota 14)	47.018,22	47.018,22	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.014.137,55)	(1.014.410,40)
Deudores comerciales no corrientes (Nota 12).....	10.303.737,07	10.931.741,66	Resultado del ejercicio	787,08	303,17
ACTIVO CORRIENTE	8.007.276,72	4.920.568,17	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 12).....	10.125.548,82	10.124.761,74
Existencias (Nota 11)			PASIVO NO CORRIENTE	36.482.291,65	38.471.493,08
Obra en curso	300.313,00	300.313,00	Provisiones a largo plazo (Nota 13)	9.396,78	11.769,13
Edificios construidos	193.961,09	193.961,09	Deudas a largo plazo (Nota 10)		
	494.274,09	494.274,09	Deudas con entidades de crédito a largo plazo.....	29.962.049,93	31.745.587,05
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)			Otras deudas a largo plazo	194.026,68	188.189,40
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	120.424,16	168.702,61		30.156.076,61	31.933.776,45
Otros deudores	2.387.063,16	1.586.828,00	Pasivos por impuesto diferido (Nota 12)	6.316.818,26	6.525.947,50
	2.507.487,32	1.755.530,61	PASIVO CORRIENTE	6.607.370,67	3.952.675,31
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8).....	2.585,24	2.585,24	Deudas a corto plazo (Nota 10)		
Periodificaciones a corto plazo	107.152,03	120.348,80	Deudas con entidades de crédito corto plazo.....	1.776.657,24	1.738.432,60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	4.895.778,04	2.547.829,43	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo.....	-	66.393,39
			Otros pasivos financieros	31.437,22	39.729,17
				1.808.094,46	1.844.555,16
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)		
			Proveedores.....	43.383,15	0,03
			Otros acreedores.....	4.755.893,06	2.108.120,12
				4.799.276,21	2.108.120,15
TOTAL ACTIVO	72.056.376,93	72.017.484,17	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	72.056.376,93	72.017.484,17

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

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Pymes para los ejercicios anuales terminados el 31 de Diciembre de 2020 y 2019 (expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Importe neto de la cifra de negocios	1.609.731,67	1.646.588,34
Aprovisionamientos (Nota 15.a).....	(2.200.206,20)	(1.878.271,79)
Otros ingresos de explotación.....	3.746.394,01	3.052.584,44
Gastos de personal (Nota 15.b).....	(1.590.151,62)	(1.562.841,78)
Otros gastos de explotación (Nota 15.c).....	(1.322.135,22)	(1.200.315,45)
Amortización del inmovilizado	(1.205.001,32)	(1.204.613,59)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.....	1.318.238,64	1.516.410,04
Exceso de provisiones	-	29.544,39
Otros resultados (Nota 15.d).....	27.502,30	35.975,13
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	384.372,26	435.059,73
Ingresos financieros	-	899,55
Gastos financieros.....	(383.585,18)	(435.656,11)
RESULTADO FINANCIERO.....	(383.585,18)	(434.756,56)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	787,08	303,17
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	787,08	303,17

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

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto de Pymes
correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de Diciembre de 2020 y 2019

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Capital escriturado	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	10.890.360,40	1.051.984,93	(472.976,63)	-	19.282.869,42	30.752.238,12
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	303,17	(810.439,92)	(810.136,75)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(803.476,36)	(541.433,77)	-	996.124,54	(348.785,59)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	10.890.360,40	248.508,57	(1.014.410,40)	303,17	19.468.554,04	29.593.315,78
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	787,08	(627.388,25)	(626.601,17)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	30,32	272,85	(303,17)	-	-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	10.890.360,40	248.538,89	(1.014.137,55)	787,08	18.841.165,79	28.966.714,61

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

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

**Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2020**

INDICE

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

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

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

La Sociedad es medio propio de la Administración.



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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

La disposición adicional tercera de la Ley 7/1990 de 29 de diciembre de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991, crea Viviendas del Principado de Asturias S.A., señalando que su objeto social es “administrar el parque de viviendas propiedad del Principado de Asturias y su conservación y en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas”, habiendo sido ampliado el objeto social de Vipasa en distintas leyes de presupuesto. Vipasa se crea para gestionar un servicio público, cual es la administración y gestión de las viviendas públicas, y esto en el marco de la potestad de auto organización de la administración del Principado de Asturias. En este sentido, Vipasa está excluida del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público ya que su condición de medio propio es para realizar las labores que se encomienden por parte de la Administración y que sean distintas de la actividad ordinaria de la empresa.

El 100% de las actividades de la empresa VIPASA que se llevan a cabo en el ejercicio corresponden a actividades relacionadas con su objeto social.

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

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Criterios de presentación

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2020 y se presentan siguiendo los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Plan general de Contabilidad de PYMES y las modificaciones introducidas a éste según los Reales Decretos 1159/2010 y 602/2016, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas. Se estima que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

b) Principios contables

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

c) Comparabilidad de la información

De acuerdo con la legislación vigente el Consejo de Administración presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

En el ejercicio 2019 se produjo un cambio de criterio en el traspaso a resultados de las subvenciones asociadas a los préstamos promotor, pasando a traspasarse a resultados en 50 años, en lugar de en 25 como se venía realizando hasta la fecha. Esto supuso una modificación de la distribución del patrimonio neto, siendo mayor el importe de las Subvenciones de préstamo promotor y menor el importe de las reservas.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones realizadas

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

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

Viviendas del Principado de Asturias, S.A. ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2020 y la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

Dada la actividad de la sociedad, se ha mantenido operativa la totalidad de los departamentos de la sociedad, a excepción de la atención presencial durante el periodo del estado de alarma. De acuerdo con las recomendaciones de las autoridades sanitarias se han implantado una serie de medidas preventivas para garantizar la salud de los trabajadores y que permita continuar con la actividad, que implica principalmente el uso del teletrabajo, con la consecuente digitalización en los procesos de gestión (escaneo de documentación, firmas digitales, etc).

Durante el ejercicio la actividad no solo no se ha visto disminuida, sino que incluso ha incrementado, entre otras cosas por la apertura de la Línea telefónica problemas/ayudas vivienda, servicio creado para la atención de personas físicas y empresas sobre las medidas aprobadas por el Gobierno a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19: moratoria de créditos hipotecarios, moratoria de rentas de alquiler, bono social eléctrico y, en especial, el nuevo Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Para mitigar los sobrecostes de la implantación del teletrabajo y de la apertura de la Línea telefónica problemas/ayudas vivienda, el Principado de Asturias ha aprobado una aportación extraordinaria por importe de 95.483,00 euros.

Por otro lado, la sociedad ha liberado un fondo que se encontraba pignorado por importe de 1.216.000 euros para disponer de mayor liquidez.

e) Corrección de errores

No se han producido correcciones de errores en el ejercicio 2020.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

	Euros
<u>Bases de Reparto</u>	-----
Pérdidas y Ganancias (Beneficios).....	787,08
	=====
<u>Distribución</u>	-----
Reserva Legal	78,71
Compensación Resultados negativos de ejercicios anteriores	708,37
	=====

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

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

a) Inmovilizado intangible

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

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

c) Deterioro de valor de activos materiales

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

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

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado se efectuarán elemento a elemento de forma individualizada.

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

- Los solares sin identificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de plano cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

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

e) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

g) Instrumentos de patrimonio propio

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

Las acciones ordinarias se clasifican como capital, no existiendo otro tipo de acciones.

h) Pasivos financieros

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

La sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar.

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

Con posterioridad, dichos pasivos se valoran a coste amortizado.

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

i) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

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

j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

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

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

Los ingresos de la Sociedad, de acuerdo con el objeto social, están constituidos por ingresos de alquileres de las viviendas de su propiedad.

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

l) Provisiones y contingencias

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

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

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

m) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

La Sociedad recibió varias subvenciones para la financiación de la promoción de viviendas de protección oficial calificadas en alquiler durante un periodo de veinticinco años. La imputación a resultados de dichas subvenciones se realiza en línea con la amortización de dichas viviendas a cincuenta años.



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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

Adicionalmente la Sociedad recibe subvenciones del Ministerio de la Vivienda en convenio con las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios para financiar las citadas promociones de vivienda protegida para alquiler y su cobro se realiza a través de las entidades financieras descontando el importe de la subvención al recibo corriente de cada cuota de los correspondientes préstamos. Por tanto el cobro de las subvenciones se realiza durante la vida de los préstamos vinculados a las subvenciones.

La Sociedad reconoce en el patrimonio neto las subvenciones correspondientes por su valor actualizado a una tasa igual al tipo de interés legal del dinero.

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

La Sociedad ha recibido, al objeto de realizar un correcto mantenimiento y conservación de las viviendas del Principado de Asturias que gestiona, una transferencia de capital para la realización de obras de reparación y mantenimiento de dichos inmuebles. Su imputación contable se realiza en el ejercicio y por la cuantía del coste de la reparación o mantenimiento efectivamente realizado. En este ejercicio el importe concedido por este concepto asciende a 2.000.000,00 euros, siendo en el ejercicio anterior de 1.600.000,00 euros.

La Sociedad también recibe una transferencia corriente por parte del Principado de Asturias destinada a financiar la gestión del Servicio de Administración del Patrimonio de Viviendas, Locales, Garajes y fondo de Suelo Público del Principado de Asturias. Esta transferencia ascendió en el ejercicio 2020 a 1.650.000,00 euros, siendo en el ejercicio 2019 de 1.450.000,00 euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2020 se han recibido 95.483,00 euros para hacer frente a situaciones extraordinarias derivadas del COVID-19.

n) Indemnizaciones por despido

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

ñ) Transacciones con partes vinculadas

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Aplicaciones informáticas	Anticipo para inmovilizaciones intangible	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo 31.12.2018	395.775,06	34.588,21	430.363,27
Altas 2019	17.853,97	18.438,59	36.292,56
Bajas 2019	53.026,80	(53.026,80)	-
Saldo 31.12.2019	466.655,83	-	466.655,83
Altas 2020	-	-	-
Bajas 2020	-	-	-
Saldo 31.12.2020	466.655,83	-	466.655,83
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>			
Saldo 31.12.2018	191.916,48	-	191.916,48
Dotación 2019	54.741,86	-	54.741,86
Bajas 2019	-	-	-
Saldo 31.12.2019	246.658,34	-	246.658,34
Dotación 2020	57.974,36	-	57.974,36
Bajas 2020	-	-	-
Saldo 31.12.2020	304.632,70	-	304.632,70
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2020	162.023,13	-	162.023,13
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2019	219.997,49	-	219.997,49

El importe de los bienes incluidos en el inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso al 31 de Diciembre de 2020 y 2019 es de 118.879,26 euros y 118.879,26 euros, respectivamente.

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Terrenos y Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo al 31.12.18.....	1.114.640,00	348.409,13	207.292,99	1.670.342,12
Altas 2019	-	2.259,86	-	2.259,86
Bajas 2019.....	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2019.....	1.114.640,00	350.668,99	207.292,99	1.672.601,98
Altas 2020	-	1.190,12	-	1.190,12
Bajas 2020.....	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2020.....	1.114.640,00	351.859,11	207.292,99	1.673.792,10
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>				
Saldo al 31.12.18.....	238.981,35	255.924,99	-	494.906,34
Dotación 2019	9.856,30	25.299,74	-	35.156,04
Bajas 2019.....	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2019.....	248.837,65	281.224,73	-	530.062,38
Dotación 2020	9.856,30	22.454,97	-	32.311,27
Bajas 2020.....	-	-	-	-
Saldo al 31.12.2020.....	258.693,95	303.679,70	-	562.373,65
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2020.....	855.946,05	48.179,41	207.292,99	1.111.418,45
VALOR NETO CONTABLE AL 31.12.2019.....	865.802,35	69.444,26	207.292,99	1.142.539,60

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

El importe de los bienes incluidos en el inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y en uso al 31 de Diciembre de 2020 y 2019 es de 300.667,29 euros y 259.187,90 euros respectivamente.

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las inversiones inmobiliarias y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	TOTAL
	-----	-----	-----
<u>COSTE</u>			
Saldo 31.12.2018	6.588.009,49	55.423.281,93	62.011.291,42
Adiciones 2019	-	-	-
Saldo 31.12.2019	6.588.009,49	55.423.281,93	62.011.291,42
Adiciones 2020	-	-	-
Saldo 31.12.2020	6.588.009,49	55.423.281,93	62.011.291,42
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>			
Saldo 31.12.2018	-	8.138.432,95	8.138.432,95
Dotación 2019	-	1.114.715,69	1.114.715,69
Saldo 31.12.2019	-	9.253.148,64	9.253.148,64
Dotación 2020	-	1.114.715,69	1.114.715,69
Saldo 31.12.2020	-	10.367.864,33	10.367.864,33
VALOR NETO CONTABLE A 31.12.20	6.588.009,49	45.055.417,60	51.643.427,09
VALOR NETO CONTABLE A 31.12.19	6.588.009,49	46.170.133,29	52.758.142,78

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Activos financieros a largo plazo		Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros	
	2020	2019	2020	2019
Activos financieros a coste amortizado	11.085.213,32	12.929.217,91	2.510.072,56	1.757.715,29
TOTAL	11.085.213,32	12.929.217,91	2.510.072,56	1.757.715,29

Los activos financieros a largo plazo se componen de:

	2020	2019
Subvención subsidiación	10.303.737,07	10.931.741,66
Depósitos Banco Santander	-	1.216.000,00
Depósitos La Caixa.....	763.800,00	763.800,00
Fianzas.....	17.676,25	17.676,25
TOTAL.....	11.085.213,32	12.929.217,91

(*) Estos depósitos no tienen un vencimiento definido; pignorados como garantía de parte de los préstamos de la sociedad. En el ejercicio 2020 se ha liberado el depósito del Banco Santander para obtener liquidez.

Los activos financieros a corto plazo tienen la siguiente composición:

	2020			2019		
	Coste amortizado	Deterioro de valor	Valor neto contable	Coste amortizado	Deterioro de valor	Valor neto contable
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	735.699,68	(615.275,52)	120.424,16	736.138,88	(567.436,27)	168.702,61
Deudores.....	1.275.879,92	-	1.275.879,92	458.546,95	-	458.546,95
Otros organismos públicos deudores por subvención.....	1.109.406,11	-	1.109.406,11	1.109.406,77	-	1.109.406,77
Fianzas y depósitos constituidas	2.585,24	-	2.585,24	2.585,24	-	2.585,24
Partidas pendientes aplicar.....	1.777,11	-	1.777,11	18.473,72	-	18.473,72
	3.125.348,06	(615.275,52)	2.510.072,54	2.325.151,56	(567.436,27)	1.757.715,29



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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

La cuenta de Deudores se compone de:

	2020	2019
Principado de Asturias.....	1.073.057,81	210.275,07
Deudores varios.....	202.822,11	248.271,88
TOTAL DEUDORES.....	1.275.879,92	458.546,95

El movimiento de la partida correctora por deterioro de valor de créditos comerciales durante los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

	2020	2019
Deterioro de valor al inicio del ejercicio	567.436,27	527.011,78
Dotaciones en el ejercicio	206.690,34	190.435,93
Reversiones del deterioro en el ejercicio	(158.851,09)	(150.011,44)
Deterioro de valor al cierre del ejercicio	615.275,52	567.436,27

9. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El capital social, al 31 de Diciembre de 2020, estaba representado por 181.204 acciones ordinarias, de 60,10 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el Principado de Asturias.

Las acciones son de dos clases:

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

b) Reserva Legal

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

A 31 de diciembre de 2020 la Reserva Legal no alcanza el 20% de la cifra de capital. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

c) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias incluyen al 31 de Diciembre de 2020 los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad.

d) Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

La Sociedad tiene como socio único al Principado de Asturias, por lo que no le es de aplicación el derecho de separación de socios previsto en el artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros a coste amortizado.....	29.962.049,93	31.745.587,05	194.026,68	188.189,40	30.156.076,61	31.933.776,45

	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores por arrendamiento financiero		Otros pasivos financieros		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros a coste amortizado.....	1.776.657,24	1.738.432,60	-	66.393,39	4.466.511,77	1.794.551,98	6.243.169,01	3.599.377,97

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

Las “Deudas con entidades de crédito” se corresponden con préstamos bancarios. La Sociedad, al 31 de Diciembre de 2020, tiene veintisiete préstamos con garantía hipotecaria, concedidos para la financiación de las promociones de viviendas en Turón (Mieres), Figueras (Castropol), La Caridad, Valgranda (Avilés), Candás, Colombres, Blimea, Tineo, Rocés, La Laboral (Gijón) y Lugones así como a la adquisición de viviendas en stock. A continuación se detallan las características de los mismos:

- 1) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 26 de diciembre de 2006 por 1.120.121,53 euros, entregándose en dicho momento un importe de 1.000 euros. El principal restante se entregaba a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Turón (Mieres) obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2035, con un periodo de carencia de 3 años y una vez finalizado dicho plazo se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés al 31 de diciembre de 2020 de 1,647%. A 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 236.647,80 euros. La división del préstamo inicial en tantos préstamos como fincas ha tenido lugar cuando se acreditó la constitución de los seguros exigibles.
- 2) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 26 de diciembre de 2006 por 2.022.345,00 euros, entregándose en dicho momento un importe de 1.000 euros. El principal restante se entregó a la sociedad por plazos y según las obras de la promoción de Turón (Mieres) y a medida que se vayan entregando a los destinatarios las viviendas, obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, y una vez finalizado el mismo, se comienza a pagar una cuota mensual comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés aplicable a 31 de diciembre de 2020 de 1,647%. A 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.275.035,93 euros. La división del préstamo inicial en tantos préstamos como fincas ha tenido lugar cuando se acreditó la constitución de los seguros exigibles.
- 3) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con fecha 28 de Junio de 2010 por un importe de 1.938.146,00 euros para la financiación de una promoción en Blimea. La duración del mismo es de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, a partir de los cuales, se comienza a amortizar dicho préstamo en 300 cuotas comprensivas de capital e intereses. Su vencimiento es el 28 de Junio de 2039. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2020 es de 0,995% y la cantidad pendiente de amortizar es de 1.182.240,96 euros.

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

- 4) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona el 19 de abril de 2011 por 3.324.385,40 euros. El principal del préstamo se destina en un millón de euros a financiar la construcción de las viviendas en Avenida de Bimenes, s/n, Blimea (concejo de San Martín del Rey Aurelio), y, el resto, es decir, 2.324.385,40 euros como préstamo destinado a la venta. La duración del préstamo se fija en 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1,242%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 602.205,61 euros.
- 5) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con fecha 25 de enero de 2010 por un importe de 1.812.372,81 euros para la financiación de una promoción de viviendas en Colombres. La duración del mismo es de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, a partir de los cuales, se comienza a amortizar dicho préstamo en 300 cuotas comprensivas de capital e interés. El tipo de interés al 31 de diciembre de 2020 es de 0,896% y al 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.290.429,97 euros.
- 6) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 28 de diciembre de 2006 por 934.791,17 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad a medida que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de Figueras (Castropol) no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 28 de diciembre de 2035, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1,647%. A 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 219.123,24 euros.
- 7) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 28 de diciembre de 2006 por 1.352.971,48 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad a medida que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de Figueras (Castropol) no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 28 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1,647%. A 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 852.993,68 euros.



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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

- 8) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 16 de octubre de 2009 por 1.022.964,64 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez que se certificó por el registro de la propiedad que la finca o fincas hipotecadas correspondientes a la promoción de La Caridad no tenían otra carga o gravamen que la hipoteca constituida, obligándose a devolverlo antes del 16 de octubre de 2034, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,891 %. A 31 de diciembre, la cantidad pendiente de amortizar es de 620.581,76 euros.
- 9) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 26 de diciembre de 2006 por 2.851.225,37 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Valgranda (Avilés) y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 26 de diciembre de 2034, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar trimestralmente una cuota constante compresiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1,648%. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.797.443,34 euros.
- 10) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 18 de junio de 2009 por 1.825.914,37 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Candás y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 18 de junio de 2037, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante compresiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1,648%. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 1.184.127,54 euros.
- 11) Préstamo concedido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria el 18 de junio de 2009 por 1.262.195,93 euros. El principal del préstamo se entregó a la sociedad una vez ejecutada la obra correspondiente a la promoción de Candás y según se fueron cumpliendo una serie de condiciones, obligándose a devolverlo antes del 18 de junio de 2037, con un periodo de carencia de 3 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante compresiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1,648%. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 72.507,00 euros.



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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

- 12) Préstamo concedido por la Caja Rural de Asturias el 10 de noviembre de 2009 por 3.620.138,66 euros. El principal del préstamo se entregará a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Roces P-60, obligándose a devolverlo antes del 10 de noviembre de 2036, con un periodo de carencia de 2 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,284%. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 2.413.922,09 euros
- 13) Préstamo concedido por la Caja Rural de Asturias el 10 de noviembre de 2009 por 3.620.138,66 euros. El principal del préstamo se entregará a la sociedad por plazos y según el estado de las obras de la promoción de Roces P-61, obligándose a devolverlo antes del 10 de noviembre de 2036, con un periodo de carencia de 2 años, una vez finalizado el mismo, se comenzará a pagar mensualmente una cuota constante comprensiva de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,284%. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad pendiente de amortizar es de 2.413.922,09 euros.
- 14) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.644.769,28 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Barredos, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 1.022.658,88 euros.
- 15) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 646.966,60 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Cudillero, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 402.412,62 euros.
- 16) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.093.226,16 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en El Berrón, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 679.722,14 euros.

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

- 17) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 281.906,80 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Langreo, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 175.279,80 euros.
- 18) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.217.511,41 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Trubia, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 460.562,79 euros.
- 19) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 422.607,36 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en Vegadeo, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 262.762,62 euros.
- 20) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 688.826,32 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas en El Entrego, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 428.287,66 euros.
- 21) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 26 de marzo de 2010 por 1.567.800,08 euros. El principal del préstamo se destina a la adquisición de viviendas Pola de Laviana, obligándose a devolverlo en un plazo de 25 años, pagándose mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 1%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 532.334,83 euros.
- 22) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 30 de diciembre de 2009 por 3.574.505,66 euros. El principal del préstamo se destina a la obra de Rocés P-58, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,85%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 2.550.242,82 euros.

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

- 23) Préstamo concedido por el Banco Santander Central Hispano el 30 de diciembre de 2009 por 3.574.505,66 euros. El principal del préstamo se destina a la obra de Rocés P-59, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,85%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 2.550.242,82 euros.
- 24) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 31 de diciembre de 2010 por 1.355.658,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Tineo destinada al arrendamiento, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,978%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 1.066.368,54 euros. En garantía del puntual e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones de pago derivadas de dicho préstamo, la sociedad constituye un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito representados por el saldo existente en cada momento en la cuenta corriente.
- 25) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 31 de diciembre de 2010 por 1.355.658,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Tineo destinada a la venta, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,978%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 848.709,31 euros. En garantía del puntual e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones de pago derivadas de dicho préstamo, la sociedad constituye un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito representados por el saldo existente en cada momento en la cuenta corriente.
- 26) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Asturias el 11 de febrero de 2010 por 4.563.150,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de La Laboral, obligándose a devolverlo en un plazo de 28 años, teniendo un periodo de carencia de 3 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 0,989%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es 3.243.255,98 euros.



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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

27) Préstamo concedido por la Caja de Ahorros y pensiones de Barcelona el 28 de diciembre de 2012 por 7.034.893,68 euros. El importe dispuesto por la sociedad fue de 3.819.000,00 euros. El principal del préstamo se destina a la promoción de Lugones, obligándose a devolverlo en un plazo de 29 años, teniendo un periodo de carencia de 4 años, y finalizado el mismo, se paga mediante 300 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, siendo el tipo de interés a 31 de diciembre de 2020 del 2,471%. Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar es de 3.354.685,35 euros.

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

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2021	1.776.657,24
2022	1.784.497,20
2023	1.805.775,93
2024	1.827.357,76
2025	1.849.247,81
2026 y siguientes.....	22.695.171,24
Total deuda	31.738.707,17
Menos parte a C/P	1.776.657,24
Total a LP	<u>29.962.049,93</u>

Las “Deudas por arrendamiento financiero” se corresponden con un contrato de leasing del local en el cual se ubican las oficinas de la Sociedad finalizado en 2019.

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fianzas recibidas	31.437,22	39.729,17
Proveedores.....	43.383,15	0,03
Acreedores prestación de servicios	636.910,61	50.675,92
Otros acreedores.....	3.681.772,71	1.636.830,46
Remuneraciones pendientes de pago.....	73.008,08	67.316,40
TOTAL	<u>4.466.511,77</u>	<u>1.794.551,98</u>

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

La cuenta de **Otros acreedores** a 31 de diciembre de 2020 recoge fundamentalmente la deuda con el Principado de Asturias por las gestiones que realiza en su nombre por importe de 2.686.980,80 euros (651.856,75 euros en 2019), y el importe de las fianzas de los inquilinos del Principado que la Sociedad recauda y mantiene por cuenta del Principado hasta su devolución o cancelación por importe de 821.587,04 euros (811.377,20 euros en 2019).

11. EXISTENCIAS

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

	Saldo a 31.12.20	Saldo a 31.12.19
Obra en curso de const Soto Barco	300.313,00	300.313,00
Obra terminada (Blimea)	193.961,09	193.961,09
TOTAL	494.274,09	494.274,09

En el ejercicio 2018 la Sociedad solicitó el cambio de calificación, de venta a alquiler, de las viviendas de su propiedad; por lo que se han reclasificado a inversiones inmobiliarias. Tan sólo se han dejado en venta un local comercial en Blimea.

12. SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A. (VIPASA)
Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2020

Organismo	Concepto	Importe subvención	Saldo 31.12.2018	Altas ejercicio	Traspaso 2019	Ajustes	Saldo 31.12.2019	Altas ejercicio	Traspaso 2020	Ajustes	Saldo 31.12.20
Principado de Asturias	Subvención promotor Valgranda	282.900,00	124.815,48		(8.487,00)	50.752,260	167.080,74		(4.243,56)		162.837,18
Principado de Asturias	Subvención promotor Turón	396.000,00	184.615,20		(11.880,00)	58.370,400	231.105,60		(5.940,00)		225.165,60
Principado de Asturias	Subvención promotor Figueras	176.000,00	82.051,20		(5.280,00)	25.942,400	102.713,60		(2.640,00)		100.073,60
Principado de Asturias	Subvención promotor La Caridad	176.000,00	82.051,20		(5.280,00)	25.942,400	102.713,60		(2.640,00)		100.073,60
Principado de Asturias	Subvención promotor Candás	286.000,00	133.333,20		(8.580,00)	42.156,400	166.909,60		(4.290,00)		162.619,60
Principado de Asturias	Subvención promotor Blimea 31	760.389,90	479.958,27		(22.811,64)	45.167,005	502.313,63		(11.405,76)		490.907,87
Principado de Asturias	Subvención promotor+ eficiencia energética Rocces - 58	835.206,40	473.128,65		(23.502,24)	63.038,210	512.664,62		(12.528,12)		500.136,50
Principado de Asturias	Subvención promotor+ eficiencia energética Rocces - 59	835.206,40	503.899,60		(23.502,24)	57.019,940	537.417,30		(12.528,12)		524.889,18
Principado de Asturias	Subvención promotor Rocces - 60	846.694,20	522.921,08		(23.846,88)	45.751,000	544.825,20		(12.700,44)		532.124,76
Principado de Asturias	Subvención promotor Rocces - 61	846.694,20	452.285,81		(23.846,88)	109.884,200	538.323,13		(12.700,44)		525.622,69
Principado de Asturias	Subvención promotor La Laboral	1.331.148,00	840.220,60		(39.934,44)	79.070,210	879.356,37		(19.967,16)		859.389,21
Principado de Asturias	Subvención promotor Tineo	267.734,80	195.828,77		(8.032,08)	(7.075,74)	180.720,95		(4.016,04)		176.704,91
Principado de Asturias	Subvención promotor Trubia	442.520,64	229.535,58		(13.275,60)	27.335,528	243.595,51		(7.237,20)	1.198,93	237.557,24
Principado de Asturias	Subvención promotor Langreo	125.995,09	65.778,88		(3.779,88)	14.618,584	76.617,58		(1.890,00)		74.727,58
Principado de Asturias	Subvención promotor Cudillero	289.154,46	150.960,21		(8.674,68)	33.549,254	175.834,78		(4.337,28)		171.497,50
Principado de Asturias	Subvención promotor El Berrón	388.512,00	202.832,45		(11.655,36)	45.077,061	236.254,15		(5.827,68)		230.426,47
Principado de Asturias	Subvención promotor Baredos	603.182,94	314.906,64		(18.095,52)	69.984,398	366.795,52		(9.047,76)		357.747,76
Principado de Asturias	Subvención promotor Vegadeo	178.401,74	96.016,04		(5.352,00)	19.695,329	110.359,37		(2.675,88)		107.683,49
Principado de Asturias	Subvención promotor El Entrego	235.608,96	126.804,87		(7.068,24)	26.011,096	145.747,73		(3.534,12)		142.213,61
Principado de Asturias	Subvención promotor Laviana	643.706,70	346.442,78		(19.311,24)	71.065,389	398.196,93		(9.655,68)		388.541,25
Principado de Asturias	Subvención promotor Colombres - 24	402.556,20	208.805,99		(12.076,68)	73.566,428	270.295,74		(5.438,88)	(1.198,93)	263.657,93
Principado de Asturias	Subvención eficiencia energética Tineo arrendamiento	34.000,00	22.941,87		(509,79)		22.432,08		(510,00)		21.922,08
Principado de Asturias	Subvención eficiencia energética Tineo vía	34.000,00	22.451,19		(0,20)		22.450,99		(510,00)		21.940,99
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Valgranda	337.594,76	253.196,15				253.196,15				253.196,15
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Figueras	176.841,36	164.193,58				164.193,58				164.193,58
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Turón	71.700,01	75.952,81				75.952,81				75.952,81
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Candás	235.267,59	189.014,17				189.014,17				189.014,17
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler La Caridad	143.913,00	107.934,75				107.934,75				107.934,75
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Lugones	280.476,06	315.237,99				315.237,99				315.237,99
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Blimea - 43	191.700,80	258.491,07				258.491,07				258.491,07
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Blimea - 31	230.958,35	201.636,50				201.636,50				201.636,50
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocces - 58	654.168,13	490.626,09				490.626,09				490.626,09
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocces - 59	654.168,13	491.916,82				491.916,82				491.916,82
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocces - 60	672.607,04	504.455,30				504.455,30				504.455,30
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Rocces - 61	672.607,04	465.985,60				465.985,60				465.985,60
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Tineo	123.039,95	163.836,38				163.836,38				163.836,38
Principado de Asturias	Cesión terrenos alquiler Colombres	193.252,29	171.012,73				171.012,73				171.012,73

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

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

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

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

Año	Importe
A un año	1.109.725,74
A dos años	1.109.725,74
A tres años	1.109.725,74
A cuatro años	1.109.725,74
A cinco años	1.109.725,74
Resto	10.222.651,00
TOTAL	15.771.279,70
VALOR ACTUALIZADO	11.413.143,18

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

13. PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas de provisiones para riesgos y gastos ha sido el siguiente:

	Provisión para responsabilidades	TOTAL
Saldo al 31.12.18.....	214.194,30	214.194,30
Aplicaciones 2019.....	(202.425,17)	(202.425,17)
Saldo al 31.12.19.....	11.769,13	11.769,13
Dotación 2020	1.722,80	1.722,80
Aplicaciones 2020.....	(4.095,15)	(4.095,15)
Saldo al 31.12.20	9.396,78	9.396,78

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

La provisión para responsabilidades se dota para cubrir las demandas de Comunidades de propietarios de Candás, Figueras, Colombres y Blimea por desperfectos de viviendas promovidas por la Sociedad. Se estima que deben realizarse dichas reparaciones y los técnicos han estimado en dicho importe el total de las mismas. En el ejercicio 2019 se han llevado a cabo la mayoría de las obras. El importe pendiente a 31 de diciembre de 2020 corresponde íntegramente con la promoción de Colombres.

14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

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

Administraciones Públicas Deudoras:

	2020	2019
Hacienda Pública deudora devolución impuestos.....	-	400,55
Total	-	400,55

Administraciones Públicas Acreedoras:

	2020	2019
Hacienda Pública, acreedora por IVA	31.973,90	609,82
Hacienda Pública IVA pendiente autoconsumos.....	230.178,42	260.981,41
Hacienda Pública, acreedora por Retenciones.....	60.612,66	55.849,90
Hacienda Pública, acreedora otros conceptos.....	(1.253,50)	(8.681,47)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	42.690,18	44.537,68
Total	364.201,66	353.297,34

El saldo del epígrafe de pasivos por impuestos diferidos, por importe de 6.316.818,26 y 6.525.947,50 al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 respectivamente, corresponde íntegramente a diferencias temporarias (impuestos diferidos) derivados de subvenciones de capital recibidas y cesiones de terrenos, calculadas al tipo de gravamen del 25%.

Impuesto sobre beneficios

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	EUROS
Total de ingresos y gastos reconocidos	787,08
Gasto por Impuesto de Sociedades	-
Diferencias Permanentes	(5.658,12)
Gastos no deducibles fiscalmente	-
Diferencias temporarias	-
TOTAL	(4.871,04)
Compensación B.I. Negativas	-
Base Imponible	(4.871,04)

Las diferencias permanentes negativas, por importe de 5.658,12 euros, se corresponden con el traspaso a resultados de la subvención de Valgranda, la cual tributó íntegramente en el 2008. Durante el ejercicio 2008 se contabilizó como subvención de explotación directamente a ingresos del ejercicio. En el ejercicio 2009 se efectuó una corrección contabilizando la citada subvención en el patrimonio neto de la entidad como subvención de capital. Teniendo en cuenta esta corrección, la sociedad ha eliminado fiscalmente el ingreso traspasado al resultado contable y realizado en proporción a la dotación a la amortización correspondiente, tanto por lo que se refiere al ejercicio como a los ejercicios anteriores.

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

De acuerdo con la legislación fiscal, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse con los beneficios de ejercicios futuros. Las pérdidas fiscales compensables ascienden a 200.825,20 euros, con el siguiente desglose:

	Derecho inicial
B.I Negativa 2009	(176.950,14)
B.I Negativa 2010	(13.392,37)
B.I Negativa 2019	(10.482,69)
TOTAL	(200.825,20)

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los miembros del consejo de administración estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde los últimos cuatro ejercicios.

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

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

	2020	2019
Trabajos realizados otras empresas.....	2.200.206,20	1.878.271,79
TOTAL	2.200.206,20	1.878.271,79

b) Gastos de personal

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

	2020	2019
Sueldos y salarios.....	1.233.731,98	1.224.670,43
Seguridad Social a cargo de la empresa	356.419,64	338.171,35
TOTAL	1.590.151,62	1.562.841,78

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

c) Otros gastos de explotación

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

	2020	2019
Arrendamientos y cánones	11.679,26	8.659,70
Reparaciones y conservación	299.070,39	233.480,65
Servicios de profesionales independientes	83.148,86	72.028,17
Primas de seguros	192.500,13	191.999,51
Servicios bancarios y similares	2.609,28	2.712,79
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	2.977,47
Suministros	38.746,00	43.641,25
Otros servicios.....	300.185,42	285.006,21
Otros tributos	175.245,73	169.556,51
Ajustes negativos en la imposición indirecta.....	14.118,43	18.077,78
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	156.992,47	131.750,92
Pérdidas por deterioro créditos operaciones comerciales	206.690,34	190.435,93
Reversión de deterioro créditos operaciones comerciales	(158.851,09)	(150.011,44)
TOTAL.....	1.322.135,22	1.200.315,45

d) Otros resultados

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

	2020	2019
Ingresos excepcionales	27.914,17	37.210,70
Gastos excepcionales.....	(411,87)	(1.235,57)
TOTAL.....	27.502,30	35.975,13

Los gastos excepcionales se corresponden con regularizaciones de saldos.

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2020

16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

a) Operaciones pendientes con partes vinculadas

	2020		2019	
	Transferencia de capital	Transferencia corriente	Transferencia de capital	Transferencia corriente
Principado de Asturias	2.000.000,00	1.650.000,00	1.600.000,00	1.450.000,00
Principado de Asturias - COVID-19.....	-	95.483,00	-	-
Principado de Asturias - Transferencia corriente 2019.....	-	(303,17)	-	-
	<u>2.000.000,00</u>	<u>1.745.179,83</u>	<u>1.600.000,00</u>	<u>1.450.000,00</u>

b) Saldos pendientes con partes vinculadas

	2020	2019
Otros deudores		
Principado de Asturias – Consejería de Derechos Sociales y Bienestar	1.073.057,81	357.382,84
	<u>1.073.057,83</u>	<u>357.382,86</u>
Otros acreedores		
Principado de Asturias – Consejería de Derechos Sociales y Bienestar	2.686.980,80	651.856,75
	<u>2.686.980,80</u>	<u>651.856,75</u>

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

17. OTRA INFORMACION

a) Plantilla media

La distribución de la plantilla media de los ejercicios 2020 y 2019 por categorías y sexos es como sigue:

Categoría profesional	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivo	-	1	-	1
Técnico superior	3	6	3	6
Técnico medio	6	7	6	7
Administrativo	-	2	-	2
Auxiliares Administrativos	1	19	-	16
Total.....	10	35	9	32

b) Detalle de los miembros del Consejo de Administración

El detalle por sexo de los miembros que componen el Consejo de Administración relativo al ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejo de Administración	2	3	2	3

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

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

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

Memoria de Pymes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020

Titular	Sociedad	Participación	Funciones
Fermín Bravo Lastra (**)	SOGEPSA	45,12% (*)	Consejero por representación del Principado de Asturias
	SOGESPROA	49,97% (*)	Consejero por representación de SOGEPSA
	SEDES	40% (*)	Presidente en representación del Principado de Asturias

(*) Porcentaje de participación del Principado de Asturias en dichas Sociedades.

(**) Con fecha 6 de octubre de 2020, renuncia a sus cargos en Sogepsa y Sogesproa

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

	2020	2019
	-----	-----
	Días	Días
	-----	-----
Periodo medio de pago a proveedores	18	19

e) Retribuciones a los auditores de cuentas

Los honorarios presupuestados para la realización de la auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2020 ascienden a 8.200,00 euros, impuesto sobre el valor añadido no incluido, en el ejercicio 2019 ascendieron a 8.200,00 euros, impuesto sobre el valor añadido no incluido.

CUENTAS ANUALES DE 2020

Las cuentas anuales de **VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.**, integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, la memoria (compuesta de 17 notas redactadas en las páginas 4 a 41) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2020, han sido preparadas y formuladas por todos los Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que firman a continuación, firmando adicionalmente el Secretario del Consejo de Administración, todas las páginas en prueba de conformidad.

Oviedo, 24 de marzo de 2021



Doña Melania Álvarez García
Presidenta



Don Fermín Bravo Lastra
Vicepresidente



Doña María del Mar García Salgado
Vocal

Doña Gloria Gadea Badal Ortiz
Secretaria



Don Ángel Luis Jardón Huerta
Vocal




DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

Identificación de la Sociedad:

VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.A.

NIF: A-33331976


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



Doña Melania Álvarez García
Presidenta



Don Fermín Bravo Lastra
Vicepresidente



Doña María del Mar García Salgado
Vocal



Doña Gloria Gadea Badal Ortiz
Secretaria



Don Ángel Luis Jardón Huerta
Vocal

