

PKF ATTEST

WISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2013, JUNTO CON EL INFORME

DE AUDITORÍA

The PKF logo is displayed in a bold, dark blue, sans-serif font. The letters are slightly stylized, with the 'P' and 'K' having a modern, geometric feel.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

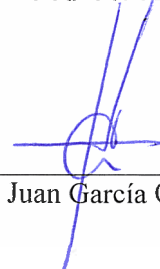
A los Accionistas de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PKF ATTEST



Juan García Orozco

1 de abril de 2014



visesa

VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 2013

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

ACTIVO	2013	2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2013	2012
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	17.121	48.320	Fondos propios (Nota 14)		
Inmovilizado material (Nota 7)-			Capital escriturado	36.902.137	36.902.137
Terrenos y construcciones	12.878.111	13.336.586	Prima de emisión	15.527.157	15.527.157
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	1.287.756	1.403.923	Reservas-		
Inmovilizado en curso y anticipos	115.981	22.021	Legal y estatutarias	2.406.490	2.355.982
	14.281.848	14.762.530	Otras reservas	12.485.366	12.030.785
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)-				14.891.856	14.386.767
Construcciones	9.064.015	-	Resultado del ejercicio (Nota 3)	221.672	505.089
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 11)-	495.808	1.297.114	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 15)	67.542.822	67.321.150
Instrumentos de patrimonio	2.194.750	2.215.652	Total Patrimonio Neto	6.805.207	7.075.536
Inversiones financieras a largo plazo (Notas 9 y 10)-	969.150	1.095.240		74.348.029	74.396.686
Créditos a terceros	27.022.692	19.418.856			
Activos por impuesto diferido (Nota 22)			PASIVO NO CORRIENTE:		
Total Activo No Corriente			Provisiones a largo plazo (Nota 16)	1.292.922	1.175.926
			Deudas a largo plazo (Nota 17)-		
ACTIVO CORRIENTE:			Otros pasivos financieros (Nota 8)	387.592	-
Existencias (Nota 12)-	418.022	418.022	Pasivos por impuesto diferido (Nota 22)	2.650.077	2.751.599
Edificios adquiridos y tanteos	116.500.466	112.047.917	Total Pasivo No Corriente	4.330.591	3.927.525
Terrenos y solares	91.198.515	94.869.581			
Promociones en curso	65.154.792	77.533.581	PASIVO CORRIENTE:		
Edificios construidos	54.020	72.606	Provisiones a corto plazo (Nota 16)		
Anticipos a proveedores	273.325.815	284.941.707	Deudas a corto plazo (Nota 17)-	18.736.351	22.318.853
			Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	84.700.126	79.900.860
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)-			Otros pasivos financieros (Nota 19)	138.958.373	146.449.325
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.278.160	2.032.419		223.658.499	226.350.185
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	36.591.917	977.278	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 17)-		
Deudores varios	1.573.277	1.536.558	Proveedores	16.461.949	18.319.327
Activos por impuesto corriente (Nota 22)	29.675.327	47.934.294	Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	3.730.581	4.880.103
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	70.118.681	52.486.261	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.894	6.001
	18.396	33.623	Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	39.321	-
Periodificaciones a corto plazo			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 22)	1.808.338	925.426
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-			Anticipos de clientes	37.707.829	26.029.944
Tesorería	10.339.798	20.273.603		59.751.912	50.160.801
Total Activo Corriente	353.802.690	357.735.194	Total Pasivo Corriente	302.146.762	298.829.839
TOTAL ACTIVO	380.825.382	377.154.050	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	380.825.382	377.154.050

sesa

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013.

**VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-		
Ventas (Notas 21 y 23)	47.678.375	83.007.881
Ingresos por arrendamientos (Nota 9)	1.194	-
	<u>47.679.569</u>	<u>83.007.881</u>
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 23)	(17.409.333)	(39.021.248)
Trabajos realizados por la empresa para su activo (Notas 4.c y 8)	9.121.157	307.788
Aprovisionamientos (Nota 23)-		
Consumo de edificios adquiridos y tanteos	-	(244.253)
Consumo de terrenos y solares	-	-
Obras y servicios realizados por terceros	(37.984.904)	(53.392.287)
Deterioro (Nota 12)	(486.978)	(2.096.200)
	<u>(38.471.882)</u>	<u>(55.732.740)</u>
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 21)	1.332.190	1.782.140
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio (Nota 15)	733.384	368.503
	<u>2.065.574</u>	<u>2.150.643</u>
Gastos de personal (Nota 23)-		
Sueldos, salarios y asimilados	(2.449.109)	(2.376.850)
Cargas sociales	(723.404)	(691.305)
	<u>(3.172.513)</u>	<u>(3.068.155)</u>
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(1.655.497)	(1.680.438)
Tributos	(20.932)	(19.253)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 23)	3.378.493	5.158.114
	<u>1.702.064</u>	<u>3.458.423</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	(664.905)	(666.160)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras (Nota 15)	2.457.442	13.751.580
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	<u>3.307.173</u>	<u>4.188.012</u>
Ingresos financieros-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
De terceros (Nota 10)	191.551	208.854
Gastos financieros (Nota 17 y 18)-		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(3.669.915)	(6.005.347)
Por deudas con terceros	(126.457)	(116.098)
	<u>(3.796.372)</u>	<u>(6.121.445)</u>
Incorporación al activo de gastos financieros (Nota 12)	1.483.046	3.271.551
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		
Deterioros y pérdidas (Nota 11)	(801.253)	(774.034)
RESULTADO FINANCIERO	<u>(2.923.028)</u>	<u>(3.415.074)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>384.145</u>	<u>772.938</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 22)	(162.473)	(267.849)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>221.672</u>	<u>505.089</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>221.672</u>	<u>505.089</u>

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

**VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Euros)

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros	
	2013	2012 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	221.672	505.089
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto-		
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	2.085.591	8.013.722
Efecto impositivo (Nota 15)	(576.342)	(2.243.840)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	1.509.249	5.769.882
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias-		
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	(2.457.442)	(13.751.580)
Efecto impositivo (Nota 15)	677.864	3.850.442
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.779.578)	(9.901.138)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(48.657)	(3.626.167)

(*) Una vez introducida la corrección de errores (Nota 2.7).

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros					
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	23.093.886	4.333.783	12.872.483	1.514.281	19.831.105	61.645.538
Ajustes por corrección de errores (Nota 2.7)	-	-	-	-	(8.624.313)	(8.624.313)
Saldo al 1 de enero de 2012	23.093.886	4.333.783	12.872.483	1.514.281	11.206.792	53.021.225
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	505.089	(4.131.256)	(3.626.167)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (Nota 14)	13.808.251	11.193.374	-	-	-	25.001.625
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	-	1.514.281	(1.514.281)	-	-
Otras	-	-	3	-	-	3
Saldo al 31 de diciembre de 2012	36.902.137	15.527.157	14.386.767	505.089	7.075.536	74.396.686
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	221.672	(270.329)	(48.657)
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Distribución del resultado del ejercicio 2012	-	-	505.089	(505.089)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	36.902.137	15.527.157	14.891.856	221.672	6.805.207	74.348.029

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALESTERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	384.145	772.938
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	664.905	666.160
Correcciones valorativas por deterioro (Notas 11, 12 y 23)	2.119.285	774.034
Variación de provisiones (Nota 16)	1.016.328	696.807
Imputación de subvenciones (Nota 15)	(2.457.442)	(13.751.580)
Ingresos financieros	(191.551)	(39.659)
Gastos financieros	3.796.372	2.680.669
Otros ingresos y gastos	-	(307.788)
	4.947.897	(9.281.357)
Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 12)	1.319.692	37.227.214
Deudores y otras cuentas a cobrar	(33.449.927)	4.275.804
Otros activos corrientes	15.227	16.887
Acreedores y otras cuentas a pagar	9.551.790	(7.606.225)
	(22.563.218)	33.913.680
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(3.623.886)	(2.680.669)
Cobros de intereses	191.551	39.659
Cobro (pagos) por impuesto sobre beneficios	5.712	(541.035)
Otros pagos (cobros)	(4.481.834)	(2.722.813)
	(7.908.457)	(5.904.858)
	(25.139.633)	19.500.403
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(12.381)	-
Inmovilizado material (Nota 7)	(139.477)	(15.533)
Otros activos financieros	(49.760)	-
	(201.618)	(15.533)
Cobros por desinversiones-		
Empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	53	-
Otros activos financieros	70.662	-
	70.715	-
	(130.903)	(15.533)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 14)	-	25.001.625
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.245.685	9.030.207
	2.245.685	34.031.832
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión y amortización de-		
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	4.632.238	(43.460.744)
Otras deudas	8.458.808	-
	13.091.046	(43.460.744)
	15.336.731	(9.428.912)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(9.933.805)	10.055.958
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	20.273.603	10.217.645
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.339.798	20.273.603

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.



VISESА, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(1) **Actividad de la Sociedad**

VISESА, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en adelante, la Sociedad o VISESA, fue creada mediante el Decreto 258/89, de 21 de noviembre, con la consideración de Sociedad Anónima y constituida, mediante escritura pública, en Vitoria-Gasteiz el 12 de febrero de 1990. Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A – 2ª Planta.

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprende:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto la libre disponibilidad de las viviendas, equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.



- IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locaticia.
- VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por si misma o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.

En concreto, VISESA es el instrumento del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas.

La determinación del acceso a las viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, es efectuada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, a través de su Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide, y conforme a las órdenes del Consejero que permiten a la Sociedad la adjudicación directa en determinadas promociones.

Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda-

Plan Director de Vivienda-

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del marco del Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel de actuación que se preveía para la Sociedad, se consideró conveniente, atendiendo también a la singularidad de su intervención claramente diferenciable respecto a las promociones concertadas con promotores privados, proceder a replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permiten abordar con eficacia los fines que le ha reservado dicho Plan, y que toma por nombre "Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Empleo y Políticas Sociales y la Sociedad Pública VISESA", (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite predeterminar las subvenciones que se percibirán y su distribución interna dentro del ámbito del Convenio.

El Plan Director de Vivienda 2010-2013 también recoge el sistema regulador denominado "Contrato-Programa". Los costes presupuestados para este sistema en el periodo 2010-2013 ascienden a 46.234 miles de euros, aproximadamente.

A finales del ejercicio 2013, el Departamento de Empleo y Políticas Sociales ha aprobado en Plan Director de Vivienda 2013-2016, documento que apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. En este sentido, el Plan plantea construir un parque de vivienda protegida que dé respuesta a las necesidades de la sociedad, actuando especialmente sobre el parque edificado y priorizando las actuaciones de alquiler



de vivienda frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado y promoviendo la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, siendo el fomento del régimen del alquiler el aglutinador de la mayoría de las acciones del Plan. Adicionalmente, el Plan Director 2013-2016 contempla actuaciones sobre las viviendas deshabitadas con el objetivo de movilizarlas hacia el alquiler protegido a través de programas como Bizigune y el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ("ASAP").

Uno de los ejes estratégicos del Plan Director 2013-2016 se basa en favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios a través de las siguientes líneas de actuación:

1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda.
2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios.
3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas adjudicadas.
4. Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación.
5. Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes.

Adicionalmente, otro de los ejes estratégicos del Plan Director 2013-2016 se basa en impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas a través de las siguientes líneas de actuación:

1. Impulso a la accesibilidad universal.
2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios.
3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación.
4. Promover nuevas formas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación.
5. Potenciar la calidad de la vivienda.

Para poder cumplir con los objetivos marcados en el Plan Director 2013-2016, el Plan cuenta con un presupuesto total de 460 millones de euros, destinándose 58 millones de euros a la promoción de viviendas en derecho de superficie y venta y 94 millones a la rehabilitación de las mismas.

Dentro del marco del Contrato-Programa, que contempla el resultado global estimado del conjunto de promociones para la fijación del importe de subvención, se obtiene una rentabilidad global media del Contrato-Programa que resultará idéntica a la rentabilidad de cada una de las promociones incluidas en el mismo, al distribuirse el resultado global previsto para el todo, incluyendo la partida de subvención del Gobierno Vasco asociada al conjunto, mediante la aplicación de un "Isomargen" para el global de las promociones, de forma que se permite la reasignación de la subvención entre promociones, considerando la subvención asignada a cada promoción como una partida equilibradora del estado excedentario o deficitario de la citada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en el mismo Contrato-Programa.



Régimen de adquisición y posterior venta de suelo-

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco de los Planes Directores de Vivienda comentados anteriormente, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a Orubide, S.A. y/o a terceros. La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, en principio, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas-

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1 *Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.



- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 *Imagen fiel-*

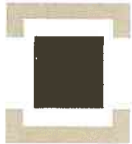
Las cuentas anuales del ejercicio 2013 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 26 de junio de 2013.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2013 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.



2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.d, 4.f, 4.g y 12).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El cálculo de provisiones (Notas 4.k y 16).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los créditos fiscales: la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los créditos fiscales en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros y, en función de ello, considera el registro o no de dichos activos (Nota 22).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el resultado del cálculo global a partir del cual se obtiene la rentabilidad media por Contrato-Programa ("Isomargen"), que permite la reasignación de la subvención entre promociones (Nota 4.l).



b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2013 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5 Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. En este sentido los estados financieros y la memoria del ejercicio 2012 incorporan determinadas adaptaciones y reclasificaciones con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, con objeto de mejorar su presentación y la comparabilidad de los saldos. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012, una vez introducidas las modificaciones realizadas por los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6.

2.6 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2013 los cambios de criterios contables aplicados por los Administradores de la Sociedad respecto a los aplicados en el ejercicio anterior, se corresponden con los criterios de registro de las subvenciones recibidas por los Contratos Programa firmados a la fecha de cierre del ejercicio, que:

- tienen la consideración en el ejercicio 2013 de subvenciones reintegrables en el momento de la firma del Contrato Programa, registrándose por tanto con cargo y abono a los epígrafes del balance "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" y "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros", respectivamente (Nota 4.1), mientras que en el ejercicio 2012 no se registraban dichas subvenciones reintegrables,
- y que dichas subvenciones en el ejercicio 2013 tienen la consideración de no reintegrables, registrándose por tanto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto (Nota 4.1), en función de los costes incurridos en cada promoción, en vez de en función del cobro de éstas o en función de la escrituración del contrato de venta de una unidad inmobiliaria del Contrato Programa, tal y como se registraba en el ejercicio 2012.

El efecto de los cambios de criterios realizados en el ejercicio 2013 en cada una de las partidas del balance al 31 de diciembre de 2012 respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior, se muestra a continuación:



Descripción	Euros
	Cargo/ (Abono)
Activo corriente-	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	37.641.491
Patrimonio neto-	
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.428.765
Pasivo no corriente-	
Pasivos por impuesto diferido	1.333.407
Pasivo corriente-	
Deudas a corto plazo-	
Otros pasivos financieros	(42.403.663)
	-

2.7 *Corrección de errores-*

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.8 *Importancia relativa-*

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2013.

2.9 *Consolidación-*

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, ni forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad con otras sociedades domiciliadas en España.

No obstante, VISESA participa en la sociedad Orubide, S.A. (Nota 11), dicha participación no es mayoritaria, dado que las mismas son controladas y gestionadas con otros socios al 50%. Adicionalmente, parte de los miembros del Consejo de Administración de VISESA son también miembros del Consejo de Administración de Alokabide, S.A., pudiendo influir en sus políticas y gestión de su actividad. Por otro lado, las tres sociedades han desarrollado sus actividades en el marco del Plan Director de Vivienda 2010-2013, y está previsto que lo sigan haciendo en el Plan Director 2013-2016 (Nota 1).

A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, importe neto de la cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

**31.12.2013:**

	Euros				
	Activo	Pasivo	Patrimonio Neto	Importe neto de la cifra de negocios	Beneficio/ (Perdidas) del ejercicio
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	380.988.518	306.438.032	74.550.486	47.679.569	424.129
Alokabide, S.A.	272.362.758	224.176.692	48.186.066	30.092.372	(4.949.253)
Orubide, S.A. (*)	15.460.574	16.114.478	(653.904)	352.003	(801.254)
Total	<u>668.811.850</u>	<u>546.729.202</u>	<u>122.082.648</u>	<u>78.123.944</u>	<u>(5.326.378)</u>

(*) Los importes agregados de esta sociedad, se han incluido considerando el porcentaje de participación que VISESA tiene en dicha sociedad y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dicha sociedad por el método de participación proporcional o por puesta en equivalencia.

31.12.2012:

	Euros				
	Activo	Pasivo	Patrimonio Neto	Importe neto de la cifra de negocios	Beneficio/ (Perdidas) del ejercicio
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (**)	377.154.050	302.757.364	74.396.686	83.007.881	505.089
Alokabide, S.A.	207.861.333	181.557.218	26.304.115	31.573.025	-
Orubide, S.A. (*)	15.520.906	15.373.556	147.350	346.486	(813.955)
Total	<u>600.536.289</u>	<u>499.688.138</u>	<u>100.848.151</u>	<u>114.927.392</u>	<u>(308.866)</u>

(*) Los importes agregados de esta sociedad, se han incluido considerando el porcentaje de participación que VISESA tiene en dicha sociedad y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dicha sociedad por el método de participación proporcional o por puesta en equivalencia.

(*) Importes una vez tenido en cuenta la corrección de errores descrita en la Nota 2.7.

Los saldos deudores y acreedores y las transacciones con entidades vinculadas se muestran en la Nota 21 de esta memoria.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2013 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del resultado del ejercicio 2012, aprobado por la Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2013, son las siguientes:

	Euros	
	2013	2012
Base de reparto-		
Beneficios del ejercicio	221.672	505.089
Distribución-		
A Reserva Legal	22.167	50.508
Otras reservas	<u>199.505</u>	<u>454.581</u>
	<u>221.672</u>	<u>505.089</u>



(4) Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2013:

a) *Inmovilizado intangible-*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Aplicaciones informáticas-

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que esté prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b) *Inmovilizado material-*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material son valorados inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste netos de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.



Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Durante los ejercicios 2013 y 2012 no ha sido capitalizado importe alguno por este concepto.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, que dan lugar, aproximadamente, a los porcentajes que se muestran a continuación:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	33,3
Utillaje	10
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5
Otro inmovilizado	5

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula, en su caso, como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.d.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.



c) *Inversiones inmobiliarias-*

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler protegido.

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance. En este sentido, en el ejercicio 2013 la Sociedad ha registrado con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por importe de 9.065.181 euros, el coste de los inmuebles clasificados hasta esa fecha en el epígrafe "Existencias - Edificios construidos" del balance adjunto dado que su destino es el arrendamiento operativo y sobre los que se habían formalizado los correspondientes contratos y se habían recibido el importe de las fianzas y de las opciones de cesión de derechos de superficie.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil que la Sociedad ha estimado en 33,3 años.

d) *Deterioro de valor de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias -*

De acuerdo con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, los elementos que forman el inmovilizado de la Sociedad tienen la consideración de activos no generadores de flujos de efectivo, dado que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económicos sociales que generan dichos activos y que benefician a la colectividad, es decir, su beneficio social o potencial de servicio.

De acuerdo con las disposiciones de dicha Orden, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.



El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociados al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangibles, material e inversiones inmobiliarias. No obstante, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad tiene registrado, por importe de 562 miles de euros, aproximadamente, un deterioro de ejercicios anteriores en su inmovilizado material, por el valor en libros de unos terrenos propiedad de la Sociedad, cuyo derecho de superficie fue cedido a favor de terceros por un periodo total de 75 años (Nota 7). En dicho momento, el régimen de adquisición de suelo para el desarrollo de promociones difería del existente actualmente descrito en la Nota 1.

En los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias.

e) Arrendamientos-

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

Arrendamientos financieros-

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al



arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Los créditos de importe no muy significativo, en su caso, se valoran por su valor nominal dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamiento operativo, cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendataria los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

f) Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se



efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

f.1) Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.



2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que Sociedad ejerce, directa o indirectamente, una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Estas inversiones se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los desembolsos pendientes se registran minorando el coste de la participación.

Posteriormente estos activos se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión de este tipo no sea recuperable. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

Intereses recibidos de activos financieros-

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.



Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f.2) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Sociedad se incluyen en la categoría de “Débitos y partidas a pagar” y corresponden a aquellos pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquéllos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Fianzas entregadas y recibidas

Corresponden, respectivamente, a los importes desembolsados a los propietarios de los locales arrendados por la Sociedad, y los importes recibidos de los arrendatarios de los



inmuebles en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

Deudas con entidades de crédito

Los préstamos, líneas de crédito, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, junto con la periodificación de los intereses devengados y pendientes de vencimiento o pago al cierre del ejercicio, en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance. Se incluyen en el pasivo corriente del balance dado que se trata de obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registran como pasivos corrientes.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Otros pasivos financieros no bancarios

El capítulo "Otros pasivos financieros no bancarios" (Nota 19), recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005, renovado en el Decreto 228/2012, de 30 de octubre de 2012, en el que se establecía que el plazo de vigencia máximo es el 31 de diciembre de 2014. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 3 ó 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo, en tanto en cuanto funciona como una cuenta corriente pudiendo variar sus saldos en función de los cobros de subvenciones.

Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera del 3 de enero de 2005. En concreto, en el caso de la Sociedad, se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

El nominal de las certificaciones vencidas y descontadas por el constructor pendientes de pago al cierre del ejercicio y la periodificación de los intereses devengados y no pagados por las mismas a dicha fecha se registran en el epígrafe "Otros pasivos financieros - Otros pasivos financieros no bancarios" del pasivo corriente del balance (Nota 19).



Otros pasivos financieros a largo plazo

El epígrafe “Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros” recoge al 31 de diciembre de 2013, por un importe total de 387.592 euros, los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota 4.c.

f.3) Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

g) Existencias-

Este epígrafe del balance adjunto recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio o tiene en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.

Los criterios seguidos para la valoración de las existencias, son las siguientes:

- Los edificios adquiridos y tanteos se valoran a su precio de adquisición.
- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se estén desarrollando actuaciones sobre los mismos. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de los mismos, se considera que durante dicho período no procede la activación de gastos financieros. Asimismo, cesa la activación en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. Por tanto, la Sociedad no activa gastos financieros en el período en el cuál se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.



- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares, otros gastos repercutibles a las promociones como los correspondientes a la construcción, supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción hasta el momento en que se encuentren en condiciones de ser vendidas.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos – Deterioro", según el tipo de existencias.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente, la Sociedad activa como mayor valor de existencias gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha activado como mayor valor de existencias gastos financieros por importe de 1.483.046 euros (3.271.551 euros en el ejercicio 2012).

La valoración de los terrenos y solares adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General Contable), y por acogerse la Sociedad a la opción de equivalencia, cuyo precio fue parcial o totalmente aplazado, a cambio de la entrega de una construcción o aprovechamientos urbanísticos a entregar en el futuro se realiza de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de las construcciones a entregar, con el límite del valor de mercado del correspondiente terreno. Simultáneamente, y como contrapartida, se utiliza una cuenta acreedora que pone de manifiesto la deuda contraída por la operación anterior. A partir de dicha fecha y para las nuevas adquisiciones por esta vía se valoran a valor razonable, si bien no se espera que difieran sustancialmente de la mejor estimación del coste futuro de las construcciones a entregar.



En la fecha de la firma del correspondiente Contrato-Programa (Convenio de Colaboración con el Gobierno Vasco) (Nota 1), se calculan los resultados previstos para el conjunto de promociones que forman parte del mismo en base a los presupuestos aprobados por el Departamento Técnico y Financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.1), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se registran las posibles pérdidas totales previstas para el conjunto de promociones contempladas en el citado convenio. Una vez fijada la estimación del resultado final del correspondiente Contrato-Programa, cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada para las promociones correspondientes de forma específica. Las citadas pérdidas se registran, en su caso, con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias" del activo del balance.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 se obtiene en función de valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, y/o en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica y en su conocimiento del sector inmobiliario. Estas estimaciones deben tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales.

En cualquier caso, dada la situación actual del sector inmobiliario y la situación financiera de la Sociedad podría ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización de efectivo de las mismas.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

i) 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, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden 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, en su caso, las bases imponible 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, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponible negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponible, 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 revertan en un futuro previsible.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2013 se ha liquidado según la Norma Foral, 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

j) **Ingresos y gastos-**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con



independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con las ventas.

El reconocimiento de los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se produce cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión por los costes pendientes de incurrir en relación a dichas ventas y para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la empresa por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

El importe anticipado correspondiente a reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se registran en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de la venta de la promoción.

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

k) *Provisiones y contingencias-*

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.



Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que se prácticamente segura su recepción.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

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. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

l) Subvenciones, donaciones y legados recibidos-

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan, con carácter general, como ingresos reconocidos directamente en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas. Las subvenciones de capital, en su caso, se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la amortización correspondiente a los activos financiados con las mismas o en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplan los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente a fecha de cierre la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron, se registran como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del balance.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se realiza atendiendo a su finalidad.



Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del ejercicio y se presentan en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Subvenciones por Contrato-Programa-

Las subvenciones por Contrato-Programa subvencionan para cada promoción, por un lado, el 100% del coste de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización y de la dirección e inspección de la obra y, por otro lado, la totalidad de los costes de urbanización. Desde el Contrato-Programa 2008 se ha fijado un límite máximo de subvención por vivienda, que asciende a 3.000 euros en el caso de VPO, y 27.000 euros en el caso de Vivienda Social. Las Viviendas Tasadas no tienen derecho a subvención alguna.

La Sociedad recibió con fecha 27 de marzo de 2009 confirmación por parte del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, en el que se establecía que las subvenciones asociadas a Contratos-Programa tienen la consideración de no reintegrables en base a las actuaciones y avances urbanísticos realizados, siendo la presentación futura de certificaciones y facturas de costes de asistencia y urbanización un hito o requisito únicamente vinculado al cobro de las mismas. La Sociedad según va incurriendo progresivamente en las partidas de costes que tienen asociada una subvención, envía a Gobierno Vasco el soporte justificativo de dichos costes.

Las subvenciones por Contrato-Programa que tienen la consideración de no reintegrables se registran con abono y cargo a los epígrafes "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto y "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" del activo corriente del balance (Notas 15 y 22), respectivamente.

Por otro lado, la Sociedad registra las subvenciones concedidas que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados como no reintegrables, con cargo y abono a los epígrafes del balance "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" y "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros", respectivamente (Notas 22 y 19).

Posteriormente, se van imputando a resultados en el momento de venta de cada unidad inmobiliaria, por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del Contrato-Programa, de acuerdo con el criterio de "Isomargen" para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa (Nota 1).

El concepto de subvención por Contrato-Programa es por tanto una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluida en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individual considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un margen global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, al cierre de una promoción concreta, se obtiene como resultado el margen obtenido individualmente, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:



- En caso de que se trate de una promoción que lleve una subvención negativa por servir sus resultados para el equilibrio de otras promociones, se ajusta el resultado minorando el ingreso por venta de la unidad inmobiliaria correspondiente, con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.
- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada una subvención positiva, se abona a resultados el importe asociado de subvención con cargo al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.

El importe de las subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en el ejercicio 2013 con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta ha ascendido a 2.457 miles de euros (13.752 miles de euros en el ejercicio 2012).

Cesiones-

La Sociedad en el desarrollo de su actividad puede recibir cesiones gratuitas por parte de ciertas entidades públicas de aprovechamiento residencial, que son registradas en el epígrafe de existencias a su valor venal con contrapartida generalmente en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance. La Sociedad registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre éstos terrenos.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

m) 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.

n) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza).

Dada la edad del personal de la Sociedad, los Administradores de la misma estiman que ningún miembro de la plantilla se acogerá a la opción de jubilación anticipada, por lo que no hay registrada provisión alguna por este concepto, si bien, en cualquier caso, considerando el colectivo que potencialmente pudiera acogerse a este beneficio, la obligación devengada no sería significativa. Asimismo, tampoco se ha externalizado



cantidad alguna en referencia a estos compromisos dado que ninguno de los trabajadores actuales en activo tienen la condición de mutualistas anteriores al 1 de enero de 1967.

Los compromisos adquiridos con el personal derivados de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal. En aplicación de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012 y de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para el ejercicio 2012 y 2013, medida que tiene un carácter transitorio.

o) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-*

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

p) *Transacciones con partes vinculadas-*

En la preparación de las cuentas anuales se han considerado partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

En general, la Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.



q) *Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-*

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

(5) **Información Sobre la Naturaleza y Nivel de
Riesgo de los Instrumentos Financieros**

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio, que a su vez, son accionistas de la Sociedad (Nota 13).

La Sociedad no tiene un riesgo de crédito significativo ya que cobran la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador de la vivienda, local o nave industrial.

Riesgo de liquidez:

Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de sus accionistas, tanto de Gobierno Vasco como de entidades financieras.

Por otra parte, los proveedores principales de la Sociedad tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción de viviendas (Nota 19) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle mensual.



2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2014. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista mayoritario, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en los Planes Directores 2010-2013 y 2013-2016 (Nota 1). Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2014.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para período marzo-diciembre del ejercicio 2014, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Miles de euros
Cobros de promociones	93.360
Cobros por servicios prestados	1.163
Cobros por subvenciones	4.950
Suscripción de nuevos préstamos (**)	69.205
Pagos de suelo y certificaciones	(45.375)
Inversión en Orubide, S.A.	(3.381)
Amortización de principal de préstamos (*)	(88.482)
Pagos de intereses	(3.665)
Otros	(14.017)
Líquido estimado marzo-diciembre 2014	13.758
Líquido febrero 2014	1.048
Líquido estimado diciembre 2014	14.806

(*) Incluye la amortización de las líneas de descuento de proveedores.

(**) Incluye la novación de financiación como alta y baja por importe de 23.500 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período marzo-diciembre del ejercicio 2014 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.



Riesgo de mercado:

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007, uno de los principales riesgos que la Sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus existencias por lo que, de forma permanente la Sociedad analiza la situación actual del mercado inmobiliario así como sus expectativas a medio y largo plazo.

Dentro de los riesgos de mercado a los que se enfrenta la Sociedad, destacan el riesgo de interés, y el riesgo de precios, aparte de los riesgos regulatorios.

En este sentido, se está realizando una adecuada planificación y seguimiento del ciclo inmobiliario a través del análisis permanente de oferta y demanda en el medio y largo plazo a fin de tener una base sólida para la toma de decisiones fiables, con base en el conocimiento y experiencia en el sector y en la evolución de las variables macro y microeconómicas (P.I.B., tipos de interés, etc.). A fin de mitigar y controlar los riesgos a los que está expuesta, se desarrolla un continuo control del nivel y costo de endeudamiento de la Sociedad. Asimismo, cada proyecto de inversión es objeto de estudios detallados que aportan, entre otros aspectos, datos sobre rentabilidad, endeudamiento y posibles riesgos, que ayudan a soportar la decisiones de negocio, así la Sociedad aplica normas de trabajo que le permiten conocer y controlar de manera permanente los riesgos existentes en su actividad inmobiliaria.

No obstante, el riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor precio de venta. Se debe tener en cuenta que la Sociedad es un instrumento del Gobierno Vasco en política social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la sociedad.

Riesgo de tipo de interés:

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge, básicamente, de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos y créditos de la Sociedad están indexados al Euribor.

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrirse del riesgo de tipo de interés.

(6) **Inmovilizado Intangible**

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2013:**

	Euros		
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2013
COSTE:			
Aplicaciones Informáticas	962.295	12.381	974.676
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Aplicaciones Informáticas	(913.975)	(43.580)	(957.555)
NETO:			
Aplicaciones Informáticas	<u>48.320</u>	<u>(31.199)</u>	<u>17.121</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2012
COSTE:			
Aplicaciones Informáticas	962.295	-	962.295
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Aplicaciones Informáticas	(857.481)	(56.494)	(913.975)
NETO:			
Aplicaciones Informáticas	<u>104.814</u>	<u>(56.494)</u>	<u>48.320</u>

Al 31 de diciembre de 2013, existen aplicaciones informáticas, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizadas, por importe de 819.123 euros (734.765 euros al 31 de diciembre de 2012).

(7) Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:



Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2013
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	812.378	-	812.378
Construcciones	14.825.746	-	14.825.746
	15.638.124	-	15.638.124
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Utillaje	905.066	-	905.066
Otras instalaciones	212.011	-	212.011
Mobiliario	816.141	-	816.141
Equipos para procesos de información	326.651	45.517	372.168
Otro inmovilizado	14.818	-	14.818
	2.274.687	45.517	2.320.204
Inmovilizado en curso y anticipos	22.021	93.960	115.981
	17.934.832	139.477	18.074.309
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Construcciones	(1.739.592)	(458.475)	(2.198.067)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Utillaje	(84.258)	(66.635)	(150.893)
Otras instalaciones	(111.719)	(4.960)	(116.679)
Mobiliario	(379.094)	(73.148)	(452.242)
Equipos para procesos de información	(282.789)	(15.604)	(298.393)
Otro inmovilizado	(12.904)	(1.337)	(14.241)
	(870.764)	(161.684)	(1.032.448)
	(2.610.356)	(620.159)	(3.230.515)
DETERIORO:			
Terrenos	(561.946)	-	(561.946)
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	250.432	-	250.432
Construcciones	13.086.154	(458.475)	12.627.679
	13.336.586	(458.475)	12.878.111
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Utillaje	820.808	(66.635)	754.173
Otras instalaciones	100.292	(4.960)	95.332
Mobiliario	437.047	(73.148)	363.899
Equipos para procesos de información	43.862	29.913	73.775
Otro inmovilizado	1.914	(1.337)	577
	1.403.923	(116.167)	1.287.756
Inmovilizado en curso y anticipos	22.021	93.960	115.981
	14.762.530	(480.682)	14.281.848



Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2012
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	812.378	-	812.378
Construcciones	14.825.746	-	14.825.746
	<u>15.638.124</u>	<u>-</u>	<u>15.638.124</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Ustillaje	597.278	307.788	905.066
Otras instalaciones	212.011	-	212.011
Mobiliario	816.141	-	816.141
Equipos para procesos de información	311.117	15.534	326.651
Otro inmovilizado	14.818	-	14.818
	<u>1.951.365</u>	<u>323.322</u>	<u>2.274.687</u>
Inmovilizado en curso y anticipos	22.021	-	22.021
	<u>17.611.510</u>	<u>323.322</u>	<u>17.934.832</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Construcciones	(1.281.133)	(458.459)	(1.739.592)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Ustillaje	(26.695)	(57.563)	(84.258)
Otras instalaciones	(106.499)	(5.220)	(111.719)
Mobiliario	(304.612)	(74.482)	(379.094)
Equipos para procesos de información	(270.349)	(12.440)	(282.789)
Otro inmovilizado	(11.402)	(1.502)	(12.904)
	<u>(719.557)</u>	<u>(151.207)</u>	<u>(870.764)</u>
	<u>(2.000.690)</u>	<u>(609.666)</u>	<u>(2.610.356)</u>
DETERIORO:			
Terrenos	(561.946)	-	(561.946)
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	250.432	-	250.432
Construcciones	13.544.613	(458.459)	13.086.154
	<u>13.795.045</u>	<u>(458.459)</u>	<u>13.336.586</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Ustillaje	570.583	250.225	820.808
Otras instalaciones	105.512	(5.220)	100.292
Mobiliario	511.529	(74.482)	437.047
Equipos para procesos de información	40.768	3.094	43.862
Otro inmovilizado	3.416	(1.502)	1.914
	<u>1.231.808</u>	<u>172.115</u>	<u>1.403.923</u>
Inmovilizado en curso y anticipos	22.021	-	22.021
	<u>15.048.874</u>	<u>(286.344)</u>	<u>14.762.530</u>

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Boulevard (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009, los cuales se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2013 en garantía de un préstamo por importe de 1.093.682 euros (1.237.594 euros al 31 de diciembre de 2012) (Nota 18).

Adicionalmente, el epígrafe “Terrenos y construcciones”, recoge el valor del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de



nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. La Sociedad deterioró en ejercicios anteriores dicho terreno por importe total de 561 miles de euros.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 475.298 euros y 432.996 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Otras instalaciones	78.396	73.362
Mobiliario	107.973	76.184
Equipos procesos de información	280.552	275.251
Otro inmovilizado	8.377	8.199
	<u>475.298</u>	<u>432.996</u>

(8) Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habidos durante el ejercicio 2013 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013:	Euros			
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones o Dotaciones	Traspasos (Nota 12)	Saldo al 31.12.2013
COSTE:				
Construcciones	-	-	9.065.181	9.065.181
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Construcciones	-	(1.166)	-	(1.166)
NETO:				
Construcciones	-	(1.166)	9.065.181	9.064.015

Al 31 de diciembre de 2013 el epígrafe "Inversiones inmobiliarias - Construcciones" del balance adjunto recoge el coste de aquellas viviendas construidas sobre las que, según lo descrito en la Nota 4.c, se ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la



misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo, y sobre las que se ha suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se ha recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie. Dichos contratos, que tienen un vencimiento de 5 años, incluyen una cláusula según la cual al fin del contrato el arrendatario tiene la opción de adquirir la vivienda, descontándose del precio una parte de los importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción de cesión de derecho de superficie abonado a la firma del contrato.

Al 31 de diciembre de 2013, el importe de las fianzas y de las opciones de cesión de propiedad superficiaria recibidas de los arrendatarios asciende a 387.592 euros, y figuran registrados en el epígrafe “Deudas a largo plazo – Otros pasivos financieros” del balance adjunto.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(9) **Arrendamientos**

Arrendamientos financieros - Arrendador

La Sociedad formalizó el 1 de octubre de 2010, un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para el arrendamiento de las oficinas en las que anteriormente desarrollaba su actividad por un periodo de 20 años, existiendo la posibilidad de ejercitar la opción de compra acordada para cada año por parte de la arrendataria al final de cada año. Los Administradores de la Sociedad no tienen dudas razonables de que se vaya a ejercitar dicha opción, y adicionalmente, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento al comienzo del arrendamiento suponía la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado, por lo que se registró la operación como un arrendamiento financiero, dándose de baja el activo y reconociéndose un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir más el valor residual, descontados al tipo de interés implícito del contrato.

Los créditos a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 correspondientes al arrendamiento financiero descrito anteriormente, figuran registrados, junto con otros conceptos, en los epígrafes “Inversiones financieras a largo plazo – Créditos a terceros” del activo no corriente y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Deudores varios” del activo corriente del balance adjunto por importes de 2.075.614 euros y 196.282 euros, respectivamente, (2.105.815 euros y 192.434 euros al 31 de diciembre de 2012) (Nota 10).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:



	Euros			
	31.12.13		31.12.12	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Importe bruto a cobrar	196.282	4.188.528	192.434	4.384.810
Menos- Ingresos financieros	(167.762)	(2.112.914)	(169.195)	(2.278.995)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	28.520	2.075.614	23.239	2.105.815

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dicho arrendamiento, sin incluir los deterioros de valor, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euros					
	31.12.2013			31.12.2012		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	196.282	167.762	28.520	192.434	169.195	23.239
No corrientes-						
Entre uno y cinco años	825.178	648.757	176.421	808.998	658.556	150.442
Más de cinco años	3.363.350	1.464.157	1.899.193	3.575.812	1.620.439	1.955.373
Total no corrientes	4.188.528	2.112.914	2.075.614	4.384.810	2.278.995	2.105.815
Total	4.384.810	2.280.676	2.104.134	4.577.244	2.448.190	2.129.054

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:

	Euros	
	2013	2012
Saldo al 1 de enero	4.577.244	4.765.904
Cobros	(192.434)	(188.660)
Saldo al 31 de diciembre	4.384.810	4.577.244

Arrendamientos operativos - Arrendador

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden por un lado, con los contratos con opción de compra descritos en la Nota 8 y por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a las sociedades vinculadas Orubide, S.A. y Alokabide, S.A. (Nota 21).

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:



	Euros	
	2013	2012
Hasta un año	927.680	465.947
Entre uno y cinco años	2.929.998	-
	<u>3.857.678</u>	<u>465.947</u>

Arrendamientos operativos - Arrendatario

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler, registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2013 y 2012 por importes de 246.148 euros y 333.613 euros, respectivamente, y que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Hasta un año	223.800	204.040
Entre uno y cinco años	625.850	638.000
	<u>849.650</u>	<u>842.040</u>

Los Administradores de la Sociedad consideran, que los contratos vigentes serán prorrogados y que se podrá recuperar la inversión realizada en las instalaciones de dichos locales, a través de la dotación para amortización de cada ejercicio.

(10) Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11) y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:



31.12.2013:

Categorías	Euros		
	Instrumentos financieros		
	Créditos, Derivados y Otros		
	A largo plazo	A corto plazo	Total
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Préstamos y partidas a cobrar	2.194.750	40.443.354	42.638.104

31.12.2012:

Categorías	Euros		
	Instrumentos financieros		
	Créditos, Derivados y Otros		
	A largo plazo	A corto plazo	Total
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Préstamos y partidas a cobrar	2.215.652	4.546.255	6.761.907

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Clasificación por vencimientos-

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

31.12.2013:

Categorías	Euros					
	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Arrendamiento financiero	40.468	47.204	54.499	62.394	1.871.049	2.075.614
Otros	-	-	-	-	119.136	119.136
	40.468	47.204	54.499	62.394	1.990.185	2.194.750

31.12.2012:

Categorías	Euros					
	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Arrendamiento financiero	34.252	40.468	47.204	54.499	1.929.392	2.105.815
Otros	-	-	-	-	109.837	109.837
	34.252	40.468	47.204	54.499	2.039.229	2.215.652

***Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-***

Por otra parte, las principales pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros de los ejercicios 2013 y 2012, son las siguientes:

	Euros	
	Préstamos y partidas a cobrar	
	2013	2012
Ingresos financieros de valores negociables y otros	167.762	169.195
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales (Nota 23)	(87.013)	(39.749)
Ganancias netas en pérdidas y ganancias	<u>80.749</u>	<u>129.446</u>

(11) Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Euros			
	Saldo al 31.12.12	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Reversiones	Saldo al 31.12.13
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-				
Instrumentos de patrimonio-				
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	6.051.841	-	(53)	6.051.788
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	(3.380.693)	-	-	(3.380.693)
Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	(1.374.034)	(801.253)	-	(2.175.287)
	<u>1.297.114</u>	<u>(801.253)</u>	<u>(53)</u>	<u>495.808</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.11	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.12
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-			
Instrumentos de patrimonio-			
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	6.051.788	53	6.051.841
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	(3.380.693)	-	(3.380.693)
Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	(600.000)	(774.034)	(1.374.034)
	<u>2.071.095</u>	<u>(773.981)</u>	<u>1.297.114</u>

Las empresas del grupo y asociadas, ninguna de ellas cotizada en bolsa, así como la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son las siguientes:



31.12.2013:

		Euros				
		Información Contable (*)			Valor en libros	
		Porcentaje de participación	Actividad	Resultados de ejercicios anteriores	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	Deterioro del ejercicio
Domicilio				Reservas	Coste	Deterioro acumulado
Orubide, S.A.	Alava	50%	Gestión de suelo (1)	-	6.010.174	(2.175.287)
Cooperativa LHEDCO	(2)	4%	Proyectos de vivienda Social	No disponible	41.667	(801.253)
					6.051.841	(2.175.287)
					(3.380.693)	(801.253)

(*) La información contable de estas sociedades ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales, auditados únicamente en el caso de Orubide, S.A. por P&F ATTEST.

(**) Capital neto del importe pendiente de desembolso.

(1) Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad.

(2) Dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2010-2013 del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad participa en la Cooperativa LHEDCO, cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas, siendo la principal una empresa francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros, si bien los Administradores estiman que no existe deterioro significativo de la misma.

31.12.2012:

		Euros				
		Información Contable (*)			Valor en libros	
		Porcentaje de participación	Actividad	Resultados de ejercicios anteriores	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	Deterioro del ejercicio
Domicilio				Reservas	Coste	Deterioro acumulado
Orubide, S.A.	Alava	50%	Gestión de suelo (1)	19.267	6.010.174	(1.374.034)
Cooperativa LHEDCO	(2)	4%	Proyectos de vivienda Social	No disponible	41.667	(774.034)
					6.051.841	(1.374.034)
					(3.380.693)	(774.034)

(*) La información contable de estas sociedades ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales, auditados únicamente en el caso de Orubide, S.A.

(**) Capital neto del importe pendiente de desembolso.

(1) Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad.

(2) Dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2010-2013 del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad participa en la Cooperativa LHEDCO, cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas, siendo la principal una empresa francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros, si bien los Administradores estiman que no existe deterioro significativo de la misma.



Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital pendiente de desembolso de la entidad participada Orubide, S.A. ascendía a 6.761.386 euros. En relación a este desembolso, con fecha 21 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A. aprobó que el importe pendiente de desembolso, se desembolsara en metálico antes del 31 de diciembre de 2012 a requerimiento total o parcial del Consejo de Administración. Con fecha 19 de septiembre de 2012, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A., decidió prorrogar el desembolso a requerimiento de los Administradores hasta el 31 de diciembre de 2013. Posteriormente, con fecha 26 de junio de 2013, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó, por un lado, la reestructuración del capital social mediante la aplicación de las reservas disponibles y reserva legal a la compensación de resultados de ejercicios anteriores por importe total de 19.667 euros, y mediante la reducción del capital social por un importe de 3.000.242 euros, a través de la disminución del valor nominal de las acciones, y por otro lado, decidió ampliar el plazo para el desembolso del capital pendiente hasta el 31 de diciembre de 2014. Asimismo, el Consejo de Administración de Orubide, S.A., tiene previsto proponer a la Junta General de Accionistas que el capital pendiente de desembolso al 31 de diciembre de 2013 se desembolse en los próximos meses.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de su participación en Orubide S.A. por importe de 801.253 euros (774.034 euros en el ejercicio 2012), que figuran registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han devengado dividendos a favor de la Sociedad procedentes de las empresas participadas relacionadas en los cuadros anteriores.

(12) **Existencias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

**Ejercicio 2013:**

	Euros			
	Saldo al 31.12.12	Adiciones	Traspasos (Nota 8)	Saldo al 31.12.13
Edificios adquiridos y tanteos	511.743	-	-	511.743
Terrenos y solares	114.233.775	4.939.527	-	119.173.302
Promociones en curso (*)	94.869.581	36.561.986	(39.932.240)	91.499.327
Edificios construidos	82.688.635	-	30.867.059	70.753.075
Anticipos a proveedores	72.606	-	-	54.020
	<u>292.376.340</u>	<u>41.501.513</u>	<u>(9.065.181)</u>	<u>281.991.467</u>
Correcciones valorativas por deterioro-				
Edificios adquiridos y tanteos	(93.721)	-	-	(93.721)
Terrenos y solares	(2.185.858)	(486.978)	-	(2.672.836)
Promociones en curso	-	(300.812)	-	(300.812)
Edificios construidos	(5.155.054)	(572.857)	-	(5.598.283)
	<u>(7.434.633)</u>	<u>(1.360.647)</u>	<u>-</u>	<u>(8.665.652)</u>
	<u>284.941.707</u>	<u>40.140.866</u>	<u>(9.065.181)</u>	<u>273.325.815</u>

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2013, un importe de 38.980 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (142.727 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

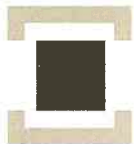
Ejercicio 2012:

	Euros			
	Saldo al 31.12.11	Adiciones	Traspasos	Saldo al 31.12.12
Edificios adquiridos y tanteos	561.369	277.128	-	511.743
Terrenos y solares	111.879.860	2.353.915	-	114.233.775
Promociones en curso	173.213.062	47.748.374	(126.091.855)	94.869.581
Edificios construidos	43.876.657	-	126.091.855	82.688.635
Anticipos a proveedores	223.834	-	-	72.606
	<u>329.754.782</u>	<u>50.379.417</u>	<u>-</u>	<u>292.376.340</u>
Correcciones valorativas por deterioro-				
Edificios adquiridos y tanteos	(183.379)	-	-	(93.721)
Terrenos y solares	-	(2.185.858)	-	(2.185.858)
Edificios construidos	(4.079.397)	(1.250.453)	-	(5.155.054)
	<u>(4.262.776)</u>	<u>(3.436.311)</u>	<u>-</u>	<u>(7.434.633)</u>
	<u>325.492.006</u>	<u>46.943.106</u>	<u>-</u>	<u>284.941.707</u>

Terrenos y solares-

La cuenta "Terrenos y solares" recoge el coste de adquisición y otros gastos necesarios, incluidos gastos financieros, de diversos suelos en calificación de urbanizable para la construcción de viviendas protegidas, en concreto dispone de terrenos y aprovechamientos para vivienda protegida, principalmente, en el área de Zorrozaurre y Bolueta (Bilbao) y Vega Galindo (Sestao), que está previsto que se desarrollen en los próximos ejercicios.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha adquirido parcelas en pleno dominio, ni aprovechamientos terciarios y residenciales.



Los diversos terrenos propiedad de la Sociedad han sido en su gran mayoría objeto de tasación por experto independiente. Las tasaciones se han llevado a cabo dependiendo, en cada caso, del tipo de suelo, objeto de valoración y de su situación urbanística.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos – Deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 486.978 euros (2.185.858 euros al 31 de diciembre de 2012), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable del valor del suelo del área de Zorrozaurre.

Proyecto área Bolueta

Con fecha 23 de diciembre de 2010, se firmó la escritura de compraventa, por la que la Sociedad adquirió a Orubide, S.A. la participación indivisa de las fincas, en el área de reparto 421 de Bolueta, por un importe de 25 millones de euros, habiéndose pagado 19 millones de euros a la formalización de la escritura y quedando el resto aplazado a los pagos por certificaciones que vaya girando la Junta de Concertación en concepto de cargas de urbanización en los próximos meses, una vez se lleve a cabo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que serán por cuenta de Orubide, S.A. que mantiene un aval de 978 miles de euros como garantía del cumplimiento mencionado. En el marco de esta operación, y a partir de la transmisión de las parcelas del área de Bolueta, la Sociedad asumió el aval frente a Neinor Inversiones, S.A.U. por importe de 15.231.012 euros, en garantía de cumplimiento de la permuta por la que la Sociedad transmitirá los usos de vivienda libre de su 50% en proindiviso a Neinor Inversiones, S.A.U., que hará lo propio, pero con los usos de Vivienda de Protección Oficial de su 50% proindiviso, permuta valorada en el importe mencionado. Durante el ejercicio 2012, se aprobó definitivamente el plan de reparcelación definitivo del área de Bolueta inscribiéndose dicho plan en el ejercicio 2013, cancelándose en ese momento el aval descrito anteriormente. Posteriormente, en enero de 2014 se ha aprobado definitivamente la modificación puntual del Plan de Urbanización.

Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2013, la Sociedad formalizó un contrato de permuta onerosa con el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, a través del cual el Ayuntamiento ha transmitido a la Sociedad diversas parcelas de terrenos en la unidad de ejecución 27 de Bolueta valoradas en un total de 2.276 miles de euros, a cambio de la entrega por parte de la Sociedad de un total de 37 viviendas en régimen de vivienda social con sus respectivos anejos a construir en la unidad de ejecución mencionada. En virtud de dicho acuerdo la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre de 2013 un importe de 2.276 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto.

Proyecto área Zorrozaurre

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y Kutxabank, S.A. un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en el área de Zorrozaurre. Dicho contrato está sujeto a la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a la Sociedad y se mantendrá por un plazo de 5 años prorrogable automáticamente por otros 5 años. El precio estimado inicialmente, bajo una edificabilidad aproximada, es de 20.833 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 2.083 miles de euros más el IVA correspondiente, el cual se encontraba registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjuntos a 31 de diciembre de 2012.

Con fecha 14 de febrero de 2013 se publicó en el Boletín Oficial de Bizkaia la aprobación definitiva del Plan Especial de ordenación urbana cumpliéndose así el hito establecido para que Kutxabank, S.A. desembolsase el pago de 8.333 miles de euros más el IVA, correspondiente al 40%



del precio acordado en el contrato de compraventa formalizado con fecha 12 de septiembre de 2007. En el mes de marzo de 2013 Kutxabank, S.A. abonó esta cantidad a VISESA quedando pendiente de pago el 50% del precio que se abonará con la escrituración de la parcela. Al 31 de diciembre de 2013, el anticipo total recibido a cuenta, por importe de 10.416 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto.

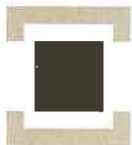
Asimismo, se instrumentó la transmisión de una parcela en el área de Zorrozaurre a un tercero mediante un contrato de compraventa sujeta a la condición resolutoria de que en el plazo de 2 años prorrogable por otro plazo de igual duración se aprueben los instrumentos de ordenación y gestión urbanística necesarios. Con fecha 11 de diciembre de 2010 la condición resolutoria del contrato se resolvió de manera favorable, por lo que se ejecutó en dicho ejercicio la compraventa. Adicionalmente, con fecha 26 de marzo de 2010, se realizó la venta a un tercero de una finca en la zona terciaria de Zorrozaurre. El importe total de las ventas descritas anteriormente ascendieron a 24.287 miles de euros, aproximadamente. En relación a dichas ventas, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe de los costes pendientes de incurrir, que, principalmente están relacionados con labores de urbanización del sector a cargo de la Sociedad se encuentran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales" de los balances adjuntos (Nota 16).

Con fecha 29 de noviembre de 2012 se acordó la Aprobación Definitiva de Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrozaurre. Como resultado de la aprobación definitiva, se actualizaron los importes de provisión por fin de obra, reduciéndose en el ejercicio 2012 en ambos casos, el importe necesario de provisión en dichos estados financieros.

Durante el ejercicio 2013, los acuerdos y/o modificaciones del Proyecto del área de Zorrozaurre, han sido los siguientes:

- En marzo de 2013 se ha firmado el Convenio de Colaboración para el desarrollo del ámbito, apertura del canal de Deusto y ejecución de los accesos en el área Zorrozaurre entre el Gobierno Vasco, el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao y la Sociedad.
- Durante el mes de julio de 2013 se ha firmado el Acta de Ocupación de los terrenos afectados por la apertura del canal de Deusto entre el Gobierno Vasco, el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao y la Sociedad.
- En octubre de 2013 se ha obtenido la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) y del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Actuación Integrada 1 (AI-1).
- Adicionalmente, a lo largo del mes de octubre de 2013 se ha firmado la Aprobación Definitiva del Convenio de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) de la Actuación Integrada 1 y de sus estatutos, constituyéndose asimismo la Junta de Concertación de dicha UE-1, quién se encargará de redactar el proyecto de urbanización.

Al 31 de diciembre de 2013, el importe total de los costes registrados por los terrenos del área Zorrozaurre, que incluyen los costes de adquisición, otros gastos necesarios y los gastos financieros capitalizados acumulados, sin tener en cuenta el deterioro acumulado a dicha fecha que ascendía a 2,7 millones de euros, ascienden a 71,58 millones de euros (70,86 millones de euros al 31 de diciembre de 2012).



Otros compromisos

Con fecha 20 de diciembre de 2012 la Sociedad firmó un contrato de compraventa de suelo en Tolosa con Orubide, S.A., correspondiente a la parcela número 2 de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del subámbito número 20.1 Papelera Amaro de Tolosa. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Clientes, empresas del grupo y asociadas" del activo de los balances adjuntos, en concepto de anticipo pagado a Orubide, S.A., 333.965 euros, correspondientes al 5% del precio de venta fijado, que se espera elevar a público e inscribirlo en el Registro de la Propiedad en los próximos ejercicios, momento en que se perfeccionara la transmisión de la propiedad y cuando se registrará la compra de este suelo

Por otro lado, la Sociedad y el Ayuntamiento de Sestao, con fecha 30 de octubre de 2008 acordaron, en virtud del Convenio de Colaboración de abril de 2005 entre dicho Ayuntamiento y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para llevar a cabo actuaciones urbanísticas de regeneración social y urbana en el municipio de Sestao (Vega Galindo), la entrega por parte del Ayuntamiento de Sestao a la Sociedad de la totalidad de los suelos y aprovechamientos de su propiedad incluidos en el ámbito de ordenación de Vega Galindo, mediante permuta de fincas propiedad del Ayuntamiento valoradas en 7.218 miles de euros, a cambio de la entrega por parte de la Sociedad de viviendas sociales a construir, valoradas en 7.160 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tiene registrado por dicho acuerdo un importe de 7.218 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto.

Promociones en curso-

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012 incluidas en "Promociones en curso" se corresponden, básicamente, con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en dichos ejercicios, así como con la capitalización de gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2013, las "Promociones en curso" recogen, costes de adquisición de terrenos y de urbanización, así como los costes de construcción, e incorporan gastos financieros derivados de la utilización de fuentes de financiación ajena.

El desglose al 31 de diciembre de 2013 y 2012 del coste de las "Promociones en curso" distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos, sin tener en cuenta el deterioro acumulado registrado a dichas fechas, es el siguiente:



	Miles de euros	
	Promociones en curso	
	2013	2012
Contrato-Programa 2006	26.142	11.103
Contrato-Programa 2007	11.038	3.277
Contrato-Programa 2008	49.586	77.199
Contrato-Programa 2009	903	1.253
Contrato-Programa 2010	3.115	1.354
Contrato-Programa 2011	477	438
Otras no asignadas a CP	238	246
	<u>91.499</u>	<u>94.870</u>

li

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe neto de 300.812 euros (cero euros al 31 de diciembre de 2012), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los promociones en curso al valor de realización.

Edificios construidos-

El epígrafe "Edificios construidos" incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos-Programa, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o de la venta de locales comerciales y garajes (Nota 1). El desglose al 31 de diciembre de 2013 y 2012 del coste de los "Edificios construidos" distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos, sin tener en cuenta el deterioro acumulado registrado a dichas fechas, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Edificios construidos	
	2013	2012
Contrato-Programa 2001	1.248	1.248
Contrato-Programa 2002	5.670	5.875
Contrato-Programa 2003	3.293	3.445
Contrato-Programa 2004	4.526	4.577
Contrato-Programa 2005	2.523	2.739
Contrato-Programa 2006	8.242	9.579
Contrato-Programa 2007	34.667	55.065
Contrato-Programa 2008	10.423	-
Otras no asignadas a CP	161	161
	<u>70.753</u>	<u>82.689</u>

A finales del ejercicio 2013 se han firmado contratos privados de compraventa con la entidad vinculada Alokabide, S.A., por importe total de 35,5 millones de euros, para la venta de cuatro propiedades superficiares (a excepción, en su caso, de los locales comerciales) en Zabalgana, Arrasate, Beasain y Basauri y que en su conjunto se corresponden con 374 viviendas. Al 31 de diciembre de 2013, el importe pendiente de cobro por las adquisiciones de viviendas



asciende a 35,5 millones de euros, y se encuentra registrado, junto con otros conceptos, en el epígrafe "Clientes, empresas del grupos y asociadas" del balance adjunto (Nota 21).

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe neto de 443.229 euros (1.075.657 euros netos al 31 de diciembre de 2012), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 1.483 miles de euros (3.272 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas. Dicho importe ha sido registrado con abono al epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas adjunta.

Por otro lado, la Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos-Programa anteriores a 2008, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2013 por importe de 65.442 miles de euros (51.961 miles de euros en 2012), aproximadamente, los cuales se han materializado en anticipos por importe de 16.028 miles de euros (13.299 miles de euros en 2012), aproximadamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance al 31 de diciembre de 2013 adjunto.

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende al 31 de diciembre de 2013 a un total de 105 millones de euros (106 millones de euros a 31 de diciembre de 2012), aproximadamente, están sujetos a hipoteca a favor de varias entidades de crédito (Nota 18).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas los edificios construidos. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(13) **Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Tesorería-		
Caja	1.985	2.629
Cuentas corrientes a la vista	10.337.813	20.270.974
	<u>10.339.798</u>	<u>20.273.603</u>

Las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad son de libre disposición y están remuneradas a tipos de interés de mercado.



(14) **Fondos Propios**

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social estaba representado por 7.685 acciones nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 18 de septiembre de 2012, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó ampliar el capital social en 13.808.251 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.595 nuevas acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos y representadas por medio de títulos al portador, con una prima de emisión por importe de 11.193.374 euros. Dicha ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada por el Gobierno Vasco y fue inscrita en el Registro Mercantil de Álava en octubre de 2012.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2012 y 2013, el capital social está representado por 12.280 acciones nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>Número de Acciones</u>	<u>Porcentaje</u>
Gobierno Vasco	9.746	79,36%
Kutxabank, S.A.	2.204	17,95%
Laboral Kutxa	330	2,69%
	<u>12.280</u>	<u>100,00%</u>

Prima de emisión-

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

***Otras reservas-***

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Otras reservas-		
Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Reserva voluntaria	11.847.031	11.392.450
	<u>12.485.366</u>	<u>12.030.785</u>

Reserva especial para inversiones productivas-

El saldo de la "Reserva especial para inversiones productivas" está asociado a los beneficios fiscales aplicados a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1996, de conformidad con el artículo 10 de la Norma Foral 8/95. La citada reserva deberá mantenerse en el pasivo y únicamente podrá aplicarse transcurridos 5 años desde su materialización a ampliar el capital o a disminuir resultados negativos de ejercicios anteriores.

Reserva voluntaria-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(15) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, una vez introducidos los efectos de los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6:



Ejercicio 2013:

Ejercicio 2013:	Euros										
	31.12.2012			Efecto			Efecto		31.12.2013		
	Importe concedido (*)	Saldo bruto	Saldo neto	Adiciones	impositivo de las adiciones	Retiros	impositivo de los retiros	Imputación a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de la imputación a resultados	Saldo bruto	Saldo neto
Subvenciones por Contratos Programa	132.649.592	9.595.558	6.908.803	2.085.591	(583.965)	-	-	(2.420.944)	677.864	9.260.205	6.667.349
Otros	-	231.577	166.733	-	-	-	7.623	(36.498)	-	195.079	137.858
	132.649.592	9.827.135	7.075.536	2.085.591	(583.965)	-	7.623	(2.457.442)	677.864	9.455.284	6.805.207

(*) Importes actualizados una vez realizadas las renunciaciones del ejercicio 2013.

Ejercicio 2012:

Ejercicio 2012:	Euros										
	Concepto	31.12.2011			Efecto impositivo de las adiciones	Retiros	Efecto impositivo de los retiros	Imputación a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de la imputación a resultados	31.12.2012	
		Importe concedido (*)	Saldo bruto	Saldo neto						Saldo bruto	Saldo neto

(*) Importes actualizados una vez realizadas las renunciaciones del ejercicio 2012.



Los detalles al 31 de diciembre de 2013 y 2012 de las subvenciones por Contrato-Programa concedidas, los importes pendientes de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los importes pendientes de cobro, son los siguientes:

31.12.2013:

Concepto	Euros						
	Importe concedido (*)	Importe pendiente de imputación			Importe pendiente de cobro		
		Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Otros pasivos financieros	Total	Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		No reintegrables	(Nota 19) Reintegrables		No reintegrables	Reintegrables	Total
Subvenciones por Contratos Programa-							
Contrato Programa 2002	14.713.892	767.859	-	767.859	-	-	-
Contrato Programa 2003	15.295.417	295.852	-	295.852	-	-	-
Contrato Programa 2004	18.471.727	335.618	317.721	653.339	-	317.721	317.721
Contrato Programa 2005	10.885.533	(5.143)	-	(5.143)	-	-	-
Contrato Programa 2006	15.111.796	(6.188.997)	3.109.850	(3.079.147)	-	3.109.850	3.109.850
Contrato Programa 2007	25.135.997	4.565.065	1.746.961	6.312.026	-	1.746.961	1.746.961
Contrato Programa 2008	19.261.800	5.755.191	12.641.191	18.396.382	-	12.641.191	12.641.191
Contrato Programa 2009	1.644.156	528.780	11.239	540.019	-	11.239	11.239
Contrato Programa 2010	8.139.771	1.405.786	6.733.985	8.139.771	-	6.733.985	6.733.985
Contrato Programa 2011	889.503	-	889.503	889.503	-	889.503	889.503
Vega Galindo	3.100.000	1.800.194	1.299.806	3.100.000	-	1.299.806	1.299.806
	132.649.592	9.260.205	26.750.256	36.010.461	-	26.750.256	26.750.256
Otros (**)		195.079	91.239	286.318	68.854	91.239	160.093
	132.649.592	9.455.284	26.841.495	36.296.779	68.854	26.841.495	26.910.349

(*) Importes actualizados una vez realizadas las renunciaciones del ejercicio 2013.

(**) Básicamente promociones anteriores al 2002.

31.12.2012:

Concepto	Euros						
	Importe concedido (*)	Importe pendiente de imputación			Importe pendiente de cobro		
		Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Otros pasivos financieros	Total	Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		No reintegrables	(Nota 19) Reintegrables		No reintegrables	Reintegrables	Total
Subvenciones por Contratos Programa-							
Contrato Programa 2002	14.713.892	735.092	-	735.092	-	-	-
Contrato Programa 2003	15.295.417	327.666	-	327.666	-	-	-
Contrato Programa 2004	18.471.727	304.056	349.283	653.339	-	349.283	349.283
Contrato Programa 2005	10.885.533	(5.143)	-	(5.143)	-	-	-
Contrato Programa 2006	13.947.944	(6.465.996)	2.291.467	(4.174.529)	-	2.291.467	2.291.467
Contrato Programa 2007	25.135.997	5.231.360	2.241.541	7.472.901	-	2.241.541	2.241.541
Contrato Programa 2008	26.502.715	5.908.364	20.594.351	26.502.715	-	20.594.350	20.594.350
Contrato Programa 2009	8.996.188	820.813	7.398.371	8.219.184	-	7.398.371	7.398.371
Contrato Programa 2010	8.139.774	1.056.103	7.083.671	8.139.774	120.120	7.083.671	7.203.791
Contrato Programa 2011	1.028.225	-	1.028.225	1.028.225	-	1.028.225	1.028.225
Vega Galindo	3.100.000	1.683.246	1.416.754	3.100.000	-	1.416.754	1.416.754
	146.217.412	9.595.561	42.403.663	51.999.224	120.120	42.403.662	42.523.782
Otros (**)		231.574	-	231.574	-	39.975	39.975
	146.217.412	9.827.135	42.403.663	52.230.798	120.120	42.443.637	42.563.757

(*) Importes actualizados una vez realizadas las renunciaciones del ejercicio 2013.

(**) Básicamente promociones anteriores al 2002.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha registrado subvenciones de explotación, básicamente de organismos europeos, por importe de 733.384 euros (368.503 euros en el ejercicio 2012) que se encuentran registradas en el



epígrafe “Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2013, el saldo del epígrafe del activo del balance adjunto “Otros créditos con las administraciones públicas – Deudor por subvenciones concedidas – Otras subvenciones” del balance adjunto recoge, por importe de 39.974 euros, las cantidades pendientes de cobro por subvenciones recibidas en el ejercicio 2013 (Nota 22).

Los Administradores consideran que habiéndose cumplido los requisitos establecidos para su percepción, las subvenciones pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2013 se cobrarán a lo largo del ejercicio 2014.

(16) **Provisiones y Contingencias**

Provisiones a largo y corto plazo-

Los movimientos habidos en los ejercicios 2013 y 2012 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Dotación neta (Nota 23)	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Provisiones a largo plazo-			
Provisiones para riesgos y gastos	1.175.926	116.996	1.292.922
Provisiones a corto plazo-			
Provisiones por operaciones comerciales	22.318.853	(3.582.502)	18.736.351
	<u>23.494.779</u>	<u>(3.465.506)</u>	<u>20.029.273</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Dotación neta (Nota 23)	Saldo al 31 de diciembre de 2012
Provisiones a largo plazo-			
Provisiones para riesgos y gastos	2.754.150	(1.578.224)	1.175.926
Provisiones a corto plazo-			
Provisiones por operaciones comerciales	25.938.492	(3.619.639)	22.318.853
	<u>28.692.642</u>	<u>(5.197.863)</u>	<u>23.494.779</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el epígrafe “Provisiones a largo plazo – Provisiones para riesgos y gastos” recoge las provisiones en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso o reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones que surgen en el curso ordinario de la actividad de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución. Estas provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Los Administradores de la Sociedad



consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el epígrafe "Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales" recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde, básicamente, a los costes por garantías y a los costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes. En general, se reconocen en la fecha de venta de los terrenos y las promociones inmobiliarias, en base a la experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios.

Las variaciones netas a estos epígrafes por importes de 3.465.506 euros y 5.197.863 euros de los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente, han sido registradas con abono al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de las cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 23). Los Administradores estiman que dichas provisiones son, al 31 de diciembre de 2013, suficientes y no excesivas.

Contingencias-

Al 31 de diciembre de 2013, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, básicamente, en concepto de garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos y devolución de anticipos recibidos de clientes por importe de 32.812 miles de euros, aproximadamente (34.330 miles de euros en el 2012). Al 31 de diciembre de 2013, el detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

Concepto	Miles de euros
Obras de urbanización	1.680
Garantías de ventas	30.571
Otros	561
	<u>32.812</u>

Dichos avales se derivan de la responsabilidad normal de la empresas inmobiliarias, básicamente, por lo ejecución y cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 11.718 miles de euros, aproximadamente (15.427 miles de euros en el 2012), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

Adicionalmente, la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 tiene activos y pasivos contingentes por reclamaciones judiciales en las que aparece como demandado y demandante, básicamente, en relación al reparto de cargas de urbanización en el proyecto de reparcelación de Bolueta, una vez aprobado definitivamente el mismo (Nota 12). Las eventuales estimaciones de las demandas presentadas contra la Sociedad, podrían implicar un sobrecoste adicional por un importe



máximo de 1,2 millones de euros, no obstante, los Administradores no han reconocido ninguna provisión adicional en base a que no estiman que surjan pasivos significativos distintos a los que están provisionados.

Por otro lado, el Real Decreto - Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su artículo 2, apartado 1, estableció para el año 2012 la supresión de la paga extraordinaria del mes de diciembre para el personal del sector público, definido como tal en el artículo 22.1 de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales, la cual a su vez, en su apartado f), incluye a las sociedades mercantiles públicas. Por tanto, la Sociedad no abonó dicha paga extraordinaria que ascendía a 175 miles de euros, aproximadamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por la paga extraordinaria de diciembre de 2012, ni por las aportaciones que se mencionan en el artículo 2.4 del Real Decreto citado anteriormente, al considerar que no se cumplen la definición y los criterios regulados para el registro de un pasivo por los conceptos mencionados, considerando dicha obligación como una contingencia.

(17) **Pasivos Financieros por Categorías**

Categorías de pasivos financieros-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, una vez introducidos los efectos de los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6, se detalla a continuación:

31.12.2013

31.12.2013	Euros				
	Instrumentos financieros a largo plazo	Instrumentos financieros a corto plazo			Total
		Otros	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Categoría	(Nota 8)	(Nota 18)	(Nota 19)		
Débitos y partidas a pagar	387.592	84.700.126	112.116.878	57.904.253	254.721.257

31.12.2012

31.12.2012	Euros			
	Instrumentos financieros a corto plazo			Total
	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros		
		Otros pasivos financieros (Nota 19)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Categoría				
Débitos y partidas a pagar	79.900.860	104.045.662	49.235.375	233.181.897



Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los “Débitos y partidas a pagar” se aproxima a su valor razonable.

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

31.12.2013:

	Euros						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	
Deudas a corto plazo-							
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	16.026.939	13.369.890	9.285.878	14.806.336	12.554.073	18.657.010	84.700.126
Otros pasivos financieros (Nota 19)	80.705.651	31.411.227	-	-	387.592	-	112.504.470
	<u>96.732.590</u>	<u>44.781.117</u>	<u>9.285.878</u>	<u>14.806.336</u>	<u>12.941.665</u>	<u>18.657.010</u>	<u>197.204.596</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	16.461.949	-	-	-	-	-	16.461.949
Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	3.730.581	-	-	-	-	-	3.730.581
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.894	-	-	-	-	-	3.894
Anticipo de clientes	37.707.829	-	-	-	-	-	37.707.829
	<u>57.904.253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57.904.253</u>
	<u>154.636.843</u>	<u>44.781.117</u>	<u>9.285.878</u>	<u>14.806.336</u>	<u>12.941.665</u>	<u>18.657.010</u>	<u>255.108.849</u>

31.12.2012:

	Euros						Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	
Deudas a corto plazo-							
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	8.057.735	7.883.137	9.382.742	12.430.451	15.167.905	26.978.890	79.900.860
Otros pasivos financieros (Nota 19)	24.922.777	57.170.469	21.952.416	-	-	-	104.045.662
	<u>32.980.512</u>	<u>65.053.606</u>	<u>31.335.158</u>	<u>12.430.451</u>	<u>15.167.905</u>	<u>26.978.890</u>	<u>183.946.522</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	18.319.327	-	-	-	-	-	18.319.327
Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	4.880.103	-	-	-	-	-	4.880.103
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6.001	-	-	-	-	-	6.001
Anticipo de clientes	26.029.944	-	-	-	-	-	26.029.944
	<u>49.235.375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49.235.375</u>
	<u>82.215.887</u>	<u>65.053.606</u>	<u>31.335.158</u>	<u>12.430.451</u>	<u>15.167.905</u>	<u>26.978.890</u>	<u>233.181.897</u>

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Durante el ejercicio 2013, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 3.791 miles de euros (6.121 miles de euros durante el ejercicio 2012), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

(18) Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, en su práctica totalidad con las entidades financieras que forman parte de su accionariado (Nota 14), son los siguientes:

**31.12.2013:**

31.12.2013:	Euros			
	Límite	Vencimiento		Total
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos y créditos hipotecarios-	103.958.210	7.885.312	68.673.187	76.558.499
Crédito de gestión	10.000.000	7.800.000	-	7.800.000
Deuda por intereses		341.627	-	341.627
		16.026.939	68.673.187	84.700.126

31.12.2012:

31.12.2012:	Euros			
	Límite	Vencimiento		Total
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos y créditos hipotecarios-	103.958.210	7.883.136	71.843.125	79.726.261
Crédito de gestión	10.000.000	-	-	-
Deuda por intereses		174.599	-	174.599
		8.057.735	71.843.125	79.900.860

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado.

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad. Concretamente, estas cláusulas establecen la utilización de las distintas líneas de financiación exclusivamente para los proyectos de inversión asignados, información puntual a las entidades acreedoras de cualquier variación sustancial en su estado patrimonial o composición del accionariado así como la obligación de no cambiar la naturaleza de su negocio.

(19) **Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, una vez introducidos los efectos de los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Deudas transformables en subvenciones (Nota 15)	26.841.495	42.403.663
Otros pasivos financieros no bancarios	88.581.696	79.122.885
Anticipos reintegrables	23.500.000	24.900.000
Fianzas a corto plazo	35.182	22.777
	<u>138.958.373</u>	<u>146.449.325</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle del vencimiento por años del nominal de las certificaciones del importe registrado en el capítulo "Otros pasivos financieros no bancarios", es el siguiente:



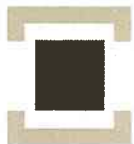
Vencimiento	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
2014	68.708.627	57.170.469	68.708.627	57.170.469
2015	52.122.138	31.411.227	61.049.120	21.952.416
2016	7.500.000	-	-	-
	<u>128.330.765</u>	<u>88.581.696</u>	<u>129.757.747</u>	<u>79.122.885</u>

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2013 en el capítulo “Anticipos reintegrables” figuran registrados dos anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco, a su vez accionista de la Sociedad (Nota 14), por importes de 15.000.000 euros, concedido en el ejercicio 2013 y por un periodo no superior a un año (16.000.000 euros, concedido en el ejercicio 2012 y por un periodo no superior a un año al 31 de diciembre de 2012), y 8.500.000 euros (8.900.000 euros al 31 de diciembre de 2012), sin vencimiento establecido, y que devengan un tipo de interés de 0,436% y 0,467% (0,114% y 0,927% al 31 de diciembre de 2012), respectivamente, hasta su cancelación, siendo el segundo una financiación transitoria en relación con la adquisición de las oficinas de la Sociedad realizada en el ejercicio 2008 hasta la obtención de un préstamo hipotecario a largo plazo.

(20) **Información sobre los Aplazamientos
de Pago Efectuados a Proveedores**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas-ICAC, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2013 y 2012:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012	
	Miles de Euros	%*	Miles de Euros	%*
Dentro del plazo máximo legal	51.565	99,99%	72.044	99,77%
Resto	4	0,01%	168	0,23%
TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO	51.569	100%	72.212	100%
Plazo medio ponderado excedido de pagos (días)	16		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-		-	

**(21) Saldos y Operaciones con Partes Vinculadas*****Saldos con partes vinculadas-***

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:

31.12.2013:

31.12.2013:

			Euros				
			Deudor / (Acreedor)				
	Cientes, empresas del grupo y asociadas	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Deudores	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros pasivos financieros (Nota 19)	Anticipos de clientes
Entidades vinculadas-							
Orubide, S.A.	621.317	-	-	(3.730.581)	-	-	-
Alokabide, S.A. (Nota 12)	35.970.600	-	-	-	-	-	-
	36.591.917	-	-	(3.730.581)	-	-	-
Accionistas-							
Gobierno Vasco	-	26.910.349	230.063	-	-	(50.341.495)	-
Resto de accionistas	-	-	-	-	(83.606.444)	-	(10.416.625)
	-	26.910.349	230.063	-	(83.606.444)	(50.341.495)	(10.416.625)
	36.591.917	26.910.349	230.063	(3.730.581)	(83.606.444)	(50.341.495)	(10.416.625)

31.12.2012:

31.12.2012:	Euros						
	Deudor / (Acreedor)						
	Cientes, empresas del grupo y asociadas	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Deudores	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros pasivos financieros (Nota 19)	Anticipo de clientes
Entidades vinculadas-							
Orubide, S.A.	755.154	-	-	(4.880.103)	-	-	-
Alokabide, S.A.	222.124	-	-	-	-	-	-
	977.278	-	-	(4.880.103)	-	-	-
Accionistas-							
Gobierno Vasco	-	42.563.757	230.063	-	-	(67.303.663)	-
Resto de accionistas	-	-	-	-	(78.663.266)	-	(2.083.325)
	-	42.563.757	230.063	-	(78.663.266)	(67.303.663)	(2.083.325)
	977.278	42.563.757	230.063	(4.880.103)	(78.663.266)	(67.303.663)	(2.083.325)

Operaciones con partes vinculadas-

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

**Ejercicio 2013:**

Euros					
Ingreso / (Gasto)					
Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Aprovisio- namientos	Gastos financieros	
Entidades vinculadas-					
Orubide, S.A.	-	368.668	-	(733.712)	-
Alokabide, S.A.	35.521.418	993.295	-	-	-
	35.521.418	1.361.963	-	(733.712)	-
Accionistas-					
Gobierno Vasco	-	-	2.457.442	-	-
Resto de accionistas	-	-	-	-	(3.669.915)
	-	-	2.457.442	-	(3.669.915)
	35.521.418	1.361.963	2.457.442	(733.712)	(3.669.915)

(*) Corresponde a la venta de viviendas (Nota 12).

Ejercicio 2012:

Euros					
Ingreso / (Gasto)					
Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Aprovisio- namientos	Gastos financieros	
Entidades vinculadas-					
Orubide, S.A.	-	392.668	-	(762.118)	-
Alokabide, S.A.	26.198.388	1.350.173	-	(6.930)	-
	26.198.388	1.742.841	-	(769.048)	-
Accionistas-					
Gobierno Vasco	-	-	13.751.580	-	-
Resto de accionistas	-	-	-	-	(6.005.347)
	-	-	13.751.580	-	(6.005.347)
	26.198.388	1.742.841	13.751.580	(769.048)	(6.005.347)

(*) Corresponde a la venta de viviendas.

El epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y de Gestión Corriente" recoge la refacturación a las sociedades vinculadas Alokabide, S.A. y Orubide, S.A., de una serie de costes centralizados por parte de la Sociedad en base a unos coeficientes de ocupación de suelo, así como al arrendamiento de locales de oficinas de la Sociedad en los que las citadas entidades vinculadas desarrollan su actividad. Los principales costes repercutidos son de limpieza, mantenimiento y servicios centrales de recepción, secretaría, servicio económico-financiero, servicios jurídicos, informática y servicios generales así como del área de procesos y sistemas. Los servicios prestados se han plasmado en un contrato privado entre las partes que especifican los servicios prestados y los honorarios por los mismos.



La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

***Retribuciones y otras prestaciones a los
Administradores y personal de Alta Dirección-***

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

			Euros				
			Miembros	Sueldos y salarios	Indemni- zaciones	Planes de pensiones	Total
Ejercicio 2012	Alta Dirección	1 (*)		77.977	-	-	<u>77.977</u>
Ejercicio 2013	Alta Dirección	2		85.882	-	-	<u>85.882</u>

(*) El Director General, fue también Consejero a lo largo del ejercicio 2012 y hasta enero 2013.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 130/1999, de 23 de febrero, por el que se regula el estatuto personal de los directivos de los Entes Públicos de Derecho Privado y de las Sociedades Públicas (BOPV nº 53, 17/03/99), y en el Decreto 299/1999, de 20 de julio, por el que se aprueba la relación de los directivos de las Sociedades Públicas adscritas al Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente, el único cargo calificado como personal directivo de la Sociedad es su Director General.

Asimismo, durante los ejercicios 2013 y 2012 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2013 y 2012 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

La mayor parte de los saldos y transacciones realizadas en el ejercicio por operaciones financieras y que figuran en las presentes cuentas anuales, se han realizado con las entidades financieras a la vez accionistas y cuyos representantes forman parte del Consejo de Administración.



*Participaciones y cargos de los Administradores
en otras sociedades-*

De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores actuales y anteriores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad. Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio:



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
D. Juan Maria Aburto Rique	Orubide, S.A. Alokabide, S.A.U. Sestao Berri 2010, S.A.	- - -	Consejero Consejero Consejero
Dña. Mª Covadonga Solaguren Santamaria	Orubide, S.A. Alokabide, S.A.U. Sestao Berri 2010, S.A.	- - -	Consejera Consejera Consejera
D. Fernando Irigoyen Zuazola	Orubide, S.A.	-	Consejero
D. Hernando Lacalle Edeso	-	-	-
D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea	Alokabide, S.A.U.	-	Consejero
D. Ignacio Basáñez Alfonso	Alokabide, S.A.U. Sestao Berri 2010, S.A.	- -	Consejero Consejero
Dña. Miren Saratxaga de Isla (**)	Alokabide, S.A.U.	-	Consejera
D. Mario Jose Yoldi Domínguez (****)	Alokabide, S.A.U.	-	Consejero
D. Pedro Martínez de Alegría Pinedo (***)	Orubide, S.A.	-	Consejero
D. Alfredo Zabaleta Barredo (****)	Orubide, S.A.	-	-
Kutxabank, S.A.	Orubide, S.A. Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) Harri I, S.L. Baserri, S.L. Paisajes del Vino, S.L. Numzaan, S.L. Vitalquiler, S.A. Lasgarre, S.A. Neinor, S.A. Neinor Barria, S.A.U. Asesoramiento Inmobiliario Kutxa, S.A. San Mames Barria, S.L.	43,50% 2,62% 100% 33,38% 23,86% 21,47% 20% 100% 100% 100% 100% -	Consejero - - - - - Consejero - Consejero - - Consejero
Kartera 2, S.L. (*)	Azora Europa I, S.A. Lazora II, S.A. San Mames Barria, S.L. Lasgarre, S.A. Neinor, S.A.	5,69% 3,44% 21,60% - -	Consejero Consejero - Consejero Consejero
Kartera 1, S.L. (*)	Binaria 21, S.A. Torre Iberdrola, A.I.E. Promega Residencial, S.L. Mecano del Mediterráneo, S.L. Fiuna, S.A. Neinor, S.A. Neinor Barria, S.A.U.	100% 31,90% 35% 50% 30% - -	Consejero Consejero Consejero - Consejero Consejero Consejero
SPE (*)	Licasa I, S.A.	12,50%	Consejero

(*) Entidad vinculada al Administrador Kutxabank, S.A.

(**) Administradora desde el 25 de junio de 2013.

(***) Administrador en representación de Kutxabank, S.A.

(****) Administrador en representación de Laboral Kutxa.

(*****) Administrador hasta el 25 de junio de 2013.



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
Grupo Empresas Cajasur, S.A. (*)	Altia Proyectos y Desarrollos, S.A.	40%	-
	Antequera Dos, S.L.	5,50%	-
	Cía Para desarrollos Inmob. de la Ciudad de Hispalis, S.L.	6,25%	Consejero
	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	3,07%	-
	Desarrollo Urbanísticos Veneciola, S.A.	20%	-
	Gabialsur 2006, S.L.	50%	-
	Golf Antequera, S.L.	5,50%	-
	GPS Mairena El Soto, S.L.	100%	Consejero
	Grupo Inmobiliario Cañada XXI, S.L.	100%	Consejero
	Norapex, S.A.	50%	Consejero
	Ñ XXI Perchel Malaga, S.L.	100%	Consejero
	Ñ XXI Selwo Estepona, S.L. (en liquidación)	40%	-
	Promotora Inmobiliaria Sarasur, S.A.	50%	Consejero
	Rofisur 2003, S.L.	100%	Consejero
	Tirsur, S.A.	100%	Consejero
	Vehículo de Tenencia y Gestión 9, S.L.	2,11%	-
	Promotora Inmobiliaria Priesur, S.A.	-	Consejero
	SGA Cajasur, S.A.U.	-	Consejero
	Silene Activos Inmobiliarios, S.A.	-	Consejero
	Cajasur Inmobiliaria, S.A.U.	-	Consejero
	Tejares Activos Singulares, S.L.U.	-	Consejero
Neinor, S.A. (*)	Cajasur Inmobiliaria, S.A.U.	100%	-
	Promotora Inmobiliaria Priesur, S.A.	100%	-
	SGA Cajasur, S.A.U.	100%	-
	Silene Activos Inmobiliarios, S.A.	100%	-
	Neinor Barria, S.A.U.	-	Consejero
	Neinor Ibérica, S.A.	-	Consejero
	Neinor Ibérica Inversiones, S.A.U.	-	Consejero
Neinor Inmuebles, S.A.U.	Neinor Inmuebles, S.A.U.	-	Consejero
Neinor Ibérica Inversiones, S.A.U. (*)	Paisajes del Vino, S.L.	-	Consejero
Araba Gertu, S.A.U. (*)	Mail Investment, S.A.	100%	-
	Lasgarre, S.A.	-	Consejero
Lasgarre, S.A. (*)	UTE FCC - Lasgarre	50%	-
	Peri 3 Gestión S.L.	50%	-
SPE Kutxa, S.A.U. (*)	Alter Inmuebles, S.L.	5,17%	-
Yerecial, S.L.U. (*)	Sealand Real State, S.A.	100%	-
	Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U.	100%	-
	Cascada Beach, S.L.	50%	-
Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U. (*)	Casa Club Valle Romano Golf&Resort, S.L.	100%	-
	Golf Valle Romano Golf&Resort, S.L.	100%	-
Promociones Urbanísticas La Albericia, S.L. (*)	Residencial Avenida Dos, S.L.	100%	-
Gesfinor Administración, S.A. (*)	Neinor, S.A.	-	Consejero
	Neinor barria, S.A.U.	-	Consejero

(*) Entidad vinculada al Administrador Kutxabank, S.A.



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
Neinor Barria, S.A.U. (*)	Neinor Iberica, S.A.	100%	-
	Neinor Iberica Inversiones, S.A.U.	100%	-
	Neinor Inmuebles, S.A.U.	100%	-
	Inverlur 2002, S.A.U.	100%	-
	Inverlur 3003, S.L.U.	100%	-
	Inverlur 6006, S.A.U.	100%	-
	Inverlur Gestión Inmobiliaria I, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Gestión Inmobiliaria II, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Encomienda I, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Encomienda II, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Can Balasch, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Las Lomas, S.L.U.	100%	-
	Inverlur del Tebre, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Cantamilanos, S.L.U.	100%	-
	Goilur Servicios Inmobiliarios I, S.L.U.	100%	-
	Lurralia I, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Estemar, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Gestión Inmobiliaria IV, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Guadaira I, S.L.U.	100%	-
	Goilur Guadaira I, S.L.U.	100%	-
	Fuengimar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100%	-
	Promociones Costa Argia, S.L.U.	100%	-
	Mijasmar I Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100%	-
	Mijasmar II Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100%	-
	Benalmar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100%	-
	Yerecial, S.L.U.	100%	-
	Inverlur Aguilas I, S.L.	50%	Consejero
	Inverlur Aguilas II, S.L.	50%	Consejero
	Sekilur, S.A.U.	100%	-
	Aedis Promociones Urbanísticas, S.L.U.	100%	-
	Nyesa Inversiones, S.L.U.	100%	-
	Invar Nuevo Jerez, S.L.	100%	-
	Servicios Inmobiliarios Loizaga II, S.L.	100%	-
	Promociones Ames Bertan, S.L.	50%	-
	Inversiones Crilur, S.L.	100%	-
	Promociones Urbanísticas La Albericia, S.L.	100%	-
	Soto del Pilar Desarrollo, S.L.	47,20%	-
	Los Jardines de Guadaira, S.L.	50%	-
	Los Jardines de Guadaira II Servicios Inmobiliarios, S.L.	50%	-
	Promoción Los Melancólicos, S.L.	42,50%	-
	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios I, S.L.	42,50%	-
	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios II, S.L.	42,50%	-
	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios III, S.L.	42,50%	-
	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios IV, S.L.	42,50%	-
	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios V, S.L.	42,50%	-
	Obarema Uno, S.L.	42,10%	-
	Obarema Dos, S.L.	42,10%	-
	Neinor, S.A.	-	Consejero
Soto del Pilar Desarrollo, S.L. (*)	Soto del Pilar, S.L.U.	100%	-
	Soto del Pilar Dos, S.L.U.	100%	-
	Soto del Pilar Tres, S.L.U.	100%	-
	Soto del Pilar Cuatro, S.L.U.	100%	-
	Soto de Pozuelo, S.L.U.	100%	-
	Soto de Pozuelo Dos, S.L.U.	100%	-
	Soto de Pozuelo Tres, S.L.U.	100%	-
	Soto de Pozuelo Cuatro, S.L.U.	100%	-
	Soto de Azkorri, S.L.U.	100%	-
	Alameda Adolfo Bequer Dos, S.L.U.	100%	-
	Alameda Adolfo Bequer Tres, S.L.U.	100%	-

(*) Entidad vinculada al Administrador Kutxabank, S.A.



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
Neinor Ibérica, S.A. (*)	Paisajes del Vino, S.L.	-	Consejero
	Inverlur 2002, S.A.U.	-	Consejero
	Inverlur 3003, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur 6006, S.A.U.	-	Consejero
	Inverlur Gestión Inmobiliaria I, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Gestión Inmobiliaria II, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Encomienda I, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Encomienda II, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Can Balasch, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Las Lomas, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur del Tebre, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Cantamilanos, S.L.U.	-	Consejero
	Goilur Servicios Inmobiliarios I, S.L.U.	-	Consejero
	Lurralia I, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Estemar, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Gestión Inmobiliaria IV, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Guadaira I, S.L.U.	-	Consejero
	Goilur Guadaira I, S.L.U.	-	Consejero
	Fuengimar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Promociones Costa Argia, S.L.U.	-	Consejero
	Mijasmar I Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Mijasmar II Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Benalmar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Sealand Real State, S.A.	-	Consejero
	Yerecial, S.L.U.	-	Consejero
	Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U.	-	Consejero
	Casa Club Valle Romano Golf&Resort, S.L.	-	Consejero
	Golf Valle Romano Golf&Resort, S.L.	-	Consejero
	Cascada Beach, S.L.	-	Consejero
	Sekilur, S.A.U.	-	Consejero
	Aedis Promociones Urbanísticas, S.L.U.	-	Consejero
	Nyesa Inversiones, S.L.U.	-	Consejero
	Invar Nuevo Jerez, S.L.	-	Consejero
BBK Bank Cajasur, S.A.U. (*)	Cajasur Inmobiliaria, S.A.U.	100%	-
	SGA Cajasur, S.A.U.	100%	Consejero
	Tejares Activos Singulares, S.L.U.	100%	Consejero
	Promotora Inmobiliaria Priesur, S.A.	-	Consejero
	Promotora Inmobiliaria Sarasur, S.A.	-	Consejero
	Rofisur 2003, S.L.	-	Consejero
	Silene Activos Inmobiliarios, S.A.	-	Consejero
Columba 2010, S.L. (*)	Cajasur Inmobiliaria, S.A.U.	-	Consejero
	GPS Mairena El Soto, S.L.	-	Consejero
	Grupo Inmobiliario Cañada XXI, S.L.	-	Consejero
	Norapex, S.A.	-	Consejero
	Ñ XXI Perchel Malaga, S.L.	-	Consejero
	Promotora Inmobiliaria Priesur, S.A.	-	Consejero
	Promotora Inmobiliaria Sarasur, S.A.	-	Consejero
	Silene Activos Inmobiliarios, S.A.	-	Consejero
	Tejares Activos Singulares, S.L.U.	-	Consejero
	Rofisur 2003, S.L.	-	Consejero
	SGA Cajasur, S.A.U.	-	Consejero
	Tirsur, S.A.	-	Consejero

(*) Entidad vinculada al Administrador Kutxabank, S.A.



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
Neinor Inmuebles, S.A.U. (*)	Inverlur 2002, S.A.U.	-	Consejero
	Inverlur 3003, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur 6006, S.A.U.	-	Consejero
	Inverlur Gestión Inmobiliaria I, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Gestión Inmobiliaria II, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Encomienda I, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Encomienda II, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Can Balasch, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Las Lomas, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur del Tebre, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Cantamilanos, S.L.U.	-	Consejero
	Goilur Servicios Inmobiliarios I, S.L.U.	-	Consejero
	Lurrallia I, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Estemar, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Gestión Inmobiliaria IV, S.L.U.	-	Consejero
	Inverlur Guadaira I, S.L.U.	-	Consejero
	Goilur Guadaira I, S.L.U.	-	Consejero
	Fuengimar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Promociones Costa Argia, S.L.U.	-	Consejero
	Mijasmar I Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Mijasmar II Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Benalmar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-	Consejero
	Sealand Real State, S.A.	-	Consejero
	Yerecial, S.L.U.	-	Consejero
	Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U.	-	Consejero
	Casa Club Valle Romano Golf&Resort, S.L.	-	Consejero
	Golf Valle Romano Golf&Resort, S.L.	-	Consejero
	Cascada Beach, S.L.	-	Consejero
	Sekilur, S.A.U.	-	Consejero
	Aedis Promociones Urbanísticas, S.L.U.	-	Consejero
	Nyesa Inversiones, S.L.U.	-	Consejero
	Invar Nuevo Jerez, S.L.	-	Consejero
Laboral Kutxa	Orubide, S.A.	6,50%	Consejero
	MCC Sustrai, S.A.	9%	-
	Copesa Montecerrao	26%	Consejero
	Promociones Iturmendi 2010, S.L.	50%	-
	Fuster Yequeda, S.L.	50%	-
	Residencial Almudevar, S.L.	50%	-
	Promociones Flores Alfinden, S.L.	50%	-
	Astillero el Navío, S.L.	50%	-
	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	50%	-
	Nuevos Desarrollos Residenciales La Albericia, S.L.	50%	-
	Capitol Promociones XXI, S.L.	50%	-
	Capitol León, S.L.	50%	-
	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	50%	-
	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	50%	-
	Copesa Valdecilla, S.L.	51%	Consejero
	Eco Moncayo Azul, S.L.	50%	-
	Guimel Aragón, S.L.	50%	Consejero
	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y León, S.L.	25,49%	Consejero
	Guimel Burgo, S.L.	50%	Consejero
	Promociones Royal Almazarro, S.L.	50%	Consejero
	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	50%	Consejero
	Clarim Álava, S.L.	100%	Administrador Único
	Clarim Navarra, S.L.	100%	Administrador Único
	Clarim Valladolid, S.L.	100%	Administrador Único
	ISGA Inmuebles, S.A.	100%	Administrador Único
	Sociedad Gestión Activos Caja Laboral	100%	Administrador Único
	Sociedad Gestión Activos SAREB	0,60%	-
	Promociones Maralema, S.L.	50%	Consejero

(*) Entidad vinculada al Administrador Kutxabank, S.A.



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
Fomenciar, S.L. (**)	Promociones Iturmendi 2010, S.L.	50%	Administrador Único
	Fuster Yequeda, S.L.	50%	Administrador Único
	Residencial Almudevar, S.L.	50%	Administrador Único
	Promociones Flores Alfinden, S.L.	50%	Administrador Único
	Astillero el Navío, S.L.	50%	Administrador Único
	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	50%	Administrador Único
	Nuevos Desarrollos Residenciales La Albericia, S.L.	50%	Administrador Único
	Capitol Promociones XXI, S.L.	50%	Administrador Único
	Capitol León, S.L.	50%	Administrador Único
	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	50%	Administrador Único
	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	50%	Administrador Único
	Copesa Valdecilla, S.L.	48,04%	-
	Eco Moncayo Azul, S.L.	50%	Administrador Único
	Guimel Aragón, S.L.	50%	-
	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y León, S.L.	50%	-
	Guimel Burgo, S.L.	50%	-
	Promociones Royal Almazarro, S.L.	50%	-
	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	50%	-
	Promociones Maralema, S.L.	50%	-
	Residencial los 12 Amigos, S.L.	60%	-
	Vial La Florida, S.L.	50%	-
	Copesa Montecerrao, S.L.	50%	-
	Urbialde Deba, S.L.	50%	-
	Copesa Cienpозuelos, S.L.	50%	-

(**) Entidad vinculada al Administrador Laboral Kutxa.

(22) Situación Fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

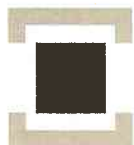
cu



	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Deudores	(Acreedores)	Deudores	(Acreedores)
No corriente-				
Activos (pasivos) por impuesto diferido-				
Activos por diferencias temporarias deducibles	857.453	-	1.095.240	-
Crédito por pérdidas a compensar	111.697	-	-	-
Pasivo por diferencias temporarias imponibles (Nota 15)	-	(2.650.077)	-	(2.751.599)
	<u>969.150</u>	<u>(2.650.077)</u>	<u>1.095.240</u>	<u>(2.751.599)</u>
Corriente-				
Activos (Pasivos) por impuesto corriente	-	(39.321)	5.712	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas-				
Deudor por subvenciones concedidas (Nota 15)-				
Subvenciones por contratos programa	26.750.256	-	42.523.782	-
Otras subvenciones	160.093	-	39.975	-
	<u>26.910.349</u>	<u>-</u>	<u>42.563.757</u>	<u>-</u>
Hacienda Pública, por IVA	2.764.978	(1.690.173)	5.370.537	(813.957)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(48.276)	-	(46.729)
Organismos de la Seguridad Social	-	(69.889)	-	(64.740)
	<u>29.675.327</u>	<u>(1.808.338)</u>	<u>47.934.294</u>	<u>(925.426)</u>
	<u>29.675.327</u>	<u>(1.847.659)</u>	<u>47.940.006</u>	<u>(925.426)</u>

Impuesto sobre Beneficios-

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2013 y 2012 con las bases imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, una vez introducidos los efectos de los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6, se muestran a continuación:

**Ejercicio 2013:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	221.672	(270.329)	(48.657)
Impuesto sobre sociedades	162.473	(101.522)	60.951
Aumentos por diferencias permanentes	189.482	-	189.482
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Provisiones	512.742	-	512.742
Otros	27.809	-	27.809
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Provisiones	(1.329.794)	-	(1.329.794)
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Subvenciones, donaciones y legados	-	371.851	371.851
Base imponible (Resultado fiscal)	(215.616)	-	(215.616)

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	505.089	(4.131.256)	(3.626.167)
Impuesto sobre sociedades	267.849	(1.606.602)	(1.338.753)
Aumentos por diferencias permanentes	179.385	-	179.385
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Provisiones	564.960	-	564.960
Otros	39.748	-	39.748
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Provisiones	(1.617.026)	-	(1.617.026)
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Subvenciones, donaciones y legados	-	5.737.858	5.737.858
Base imponible (Resultado fiscal)	(59.995)	-	(59.995)

Las conciliaciones entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2013 y 2012, una vez introducidos los efectos de los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6, se muestran a continuación:

**Ejercicio 2013:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	384.145	371.851	755.996
Cuota al 28%	107.561	101.522	209.083
Diferencias permanentes	53.055	-	53.055
Regularización IS 2012	(34.526)	-	(34.526)
Exención por reinversión 2010	36.383	-	36.383
Impuesto sobre beneficios	<u>162.473</u>	<u>101.522</u>	<u>263.995</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	772.938	5.737.858	6.510.796
Cuota al 28%	216.423	1.606.602	1.823.025
Diferencias permanentes	50.227	-	50.227
Otros	1.199	-	1.199
Impuesto sobre beneficios	<u>267.849</u>	<u>1.606.602</u>	<u>1.874.451</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora (Acreedora), por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Base imponible (resultado fiscal)	(215.616)	(59.995)
Cuota al 28%	-	-
Cuota líquida	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	2.601	5.712
Pago exención por reinversión 2010	(41.841)	-
Impuesto sobre sociedades a cobrar (pagar)	<u>(39.240)</u>	<u>5.712</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del saldo de los epígrafes "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, una vez introducidos los efectos de los cambios de criterios contables descritos en la Nota 2.6, se muestran a continuación:



Ejercicio 2013:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones	Retiros	Traspaso	Regulariza- ciones
Activos por impuesto diferido-					
Diferencias temporarias	1.095.240	151.354	(311.970)	(60.372)	(16.799)
Crédito por bases imponibles negativas	-	-	-	60.372	51.325
	<u>1.095.240</u>	<u>151.354</u>	<u>(311.970)</u>	<u>-</u>	<u>34.526</u>
Pasivos por impuesto diferido-					
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<u>(2.751.599)</u>	<u>(576.342)</u>	<u>677.864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones	Retiros
Activos por impuesto diferido-			
Diferencias temporarias	<u>1.361.857</u>	<u>186.150</u>	<u>(452.767)</u>
Pasivos por impuesto diferido-			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<u>(4.358.201)</u>	<u>(2.243.840)</u>	<u>3.850.442</u>

Al 31 de diciembre de 2013, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que es probable su recuperación en los próximos diez ejercicios ascienden a 398.919 euros, según el siguiente detalle:

Año de Generación	Compensable hasta	Euros
2012	2028	183.303
2013	2028	215.616
		<u>398.919</u>

Adicionalmente, dado el volumen de inversiones realizado y los límites anuales de deducción que impone la legislación fiscal vigente, la Sociedad mantiene el derecho a utilizar en futuros ejercicios deducciones generadas en el ejercicio 2013 y anteriores. Estas deducciones no utilizadas y no activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que no es probable su recuperación futura al 31 de diciembre de 2013, que ascienden a 804.775 euros (794.878 euros al 31 de diciembre de 2012), podrán deducirse de las cuotas correspondientes al Impuesto sobre Sociedades, en los plazos previstos por la ley, siempre que no excedan de los límites aplicables. El detalle de dichas deducciones pendientes de aplicación al 31 de diciembre de 2013, se muestra a continuación:



Año de generación	Concepto	Compensables hasta	Limite sobre cuota líquida	Euros
2009	Activos Fijos Nuevos	2028	35%	315.205
2009	Medio Ambiente	2028	35%	158.674
2009	Creación de empleo	2028	35%	33.000
2009	Contribución a planes de pensiones	2028	35%	13.463
2009	Gastos de Formación	2028	35%	11.841
2010	Medio Ambiente	2028	35%	27.639
2010	Creación de empleo	2028	35%	9.000
2010	Contribución a planes de pensiones	2028	35%	6.676
2011	Medio Ambiente	2028	35%	128.480
2011	Contribución a planes de pensiones	2028	35%	4.073
2011	Gastos de Formación	2028	35%	3.536
2012	Medio Ambiente	2028	35%	64.130
2012	Contribución a planes de pensiones	2028	35%	283
2012	Gastos de Formación	2028	35%	10.485
2012	Investigación y Desarrollo	2028	Sin limite	8.393
2013	Gastos de Formación	2028	35%	9.897
				<u>804.775</u>

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 por considerar los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no este razonablemente asegurada en los próximos diez ejercicios.

La Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, a la exención por reinversión de los beneficios contables extraordinarios por importe de 318.402 euros obtenidos en la venta de un local en Vitoria-Gasteiz. Dicho beneficio fiscal obligaba a invertir la cuantía del precio de venta de dicho local en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de venta. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha cumplido totalmente con el requisito de reinversión mencionado, por lo que al 31 de diciembre de 2013 por la parte no reinvertida ha registrado un gasto por impuesto sobre beneficios y unos gastos financieros por importes de 36.383 euros y 5.458 euros, respectivamente.

Asimismo, la Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, a la exención por reinversión de los beneficios contables extraordinarios por importe de 532.854 euros obtenidos en la venta de su participación en la entidad vinculada "Alokabide" (Nota 21), por un precio de venta de 2.390.620 euros. Dicho beneficio fiscal obliga a invertir el precio de venta en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de venta. La dirección de la Sociedad espera reinvertir en el periodo legal establecido el importe de la renta acogida a la exención por reinversión que ascendió a 532.854 euros.

La Sociedad no se acogió en el ejercicio 2012 a la revalorización de balances aprobada por la Ley 15/2012, de 28 de diciembre, por la que se adoptaron medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Según establece 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. En opinión de



los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2013 no reflejan provisión alguna por este concepto.

(23) **Ingresos y Gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Importe neto de la cifra de negocios-

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2013 y 2012 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades, presenta el siguiente desglose:

	Euros	
	2013	2012
Venta de viviendas de derecho de tanteo (*)	-	368.835
Venta de promociones:		
Viviendas y elementos vinculados	44.208.300	77.794.357
Elementos libres (**)	3.071.539	2.845.861
Venta de terrenos	30.227	1.793.006
Otras ventas	368.309	205.822
Total	<u>47.678.375</u>	<u>83.007.881</u>

(*) La Sociedad realiza las ventas, así como las compras, de viviendas de derecho de tanteo a un precio igual al precio del módulo de vivienda de protección oficial vigente en el momento de la operación. Actualmente dicha actividad la lleva a cabo Alokabide, por lo que la Sociedad no adquirirá más viviendas en régimen de tanteo, y simplemente gestiona la venta de su parque remanente (Nota 12).

(**) Básicamente locales comerciales.

*Variación de existencias de promociones en
curso y edificios construidos-*

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012, recoge los siguientes conceptos:



	Euros	
	2013	2012
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	16.665.292	37.945.591
Deterioro-		
De promociones en curso (Nota 12)	300.812	-
De edificios construidos (Nota 12)	443.229	1.075.657
	<u>744.041</u>	<u>1.075.657</u>
	<u>17.409.333</u>	<u>39.021.248</u>

Aprovisionamientos-

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012, recoge los siguientes conceptos:

	Euros	
	2013	2012
Consumo de edificios adquiridos y tanteos-		
Compras de edificios adquiridos y tanteos	-	293.879
Variación de edificios adquiridos y tanteos	-	(49.626)
	-	244.253
Consumo de terrenos y solares-		
Compras de terrenos y solares	3.331.298	1.343.635
Otras obras y servicios realizados por terceros	1.484.662	1.151.034
Variación de terrenos y solares	(4.815.960)	(2.494.669)
	-	-
Obras y servicios realizados por terceros	37.984.904	53.392.287
Deterioro-		
De edificios adquiridos y tanteos (Nota 12)	-	(89.658)
De terrenos y solares (Nota 12)	486.978	2.185.858
	<u>486.978</u>	<u>2.096.200</u>
	<u>38.471.882</u>	<u>55.732.740</u>

Gastos de personal-

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:



	Euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados-		
Sueldos y salarios	2.446.042	2.371.807
Indemnizaciones	3.067	5.043
	<u>2.449.109</u>	<u>2.376.850</u>
Cargas Sociales-		
Seguridad social a cargo de la empresa	668.702	654.064
Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	-	2.825
Otros gastos sociales	54.702	34.416
	<u>723.404</u>	<u>691.305</u>
	<u>3.172.513</u>	<u>3.068.155</u>

El saldo de la cuenta "Cargas sociales – Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2013 y 2012 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

Las Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones recogen, en su caso, las aportaciones a la EPSV Itzarri, para la cobertura de las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración para aquellos empleados de la Sociedad que hayan pertenecido al menos dos años a alguna de las entidades que, como la Sociedad, son "socios protectores" de EPSV Itzarri.

Otros gastos de explotación - Variación de provisiones por operaciones comerciales-

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012, se muestra a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales (Nota 16)	(3.465.506)	(5.197.863)
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales	87.013	39.749
	<u>(3.378.493)</u>	<u>(5.158.114)</u>

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de clientes por ventas y prestaciones de servicios valorados a coste amortizado, es como sigue:



	Euros
Saldo al 31 de diciembre 2011	159.393
Pérdidas por deterioro de créditos	39.749
Saldo al 31 de diciembre de 2012	199.142
Pérdidas por deterioro de créditos	87.013
Saldo al 31 de diciembre de 2013	286.155

(24) **Información sobre Medio Ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la memoria de estas cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero-

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(25) **Otra Información**

Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad (PKF ATTEST) han ascendido a 30.000 euros. Durante el ejercicio 2013, no se ha facturado importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma.

Los honorarios por la auditoría de las cuentas en el ejercicio 2012 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., ascendieron a 45.100 euros. Adicionalmente, sociedades vinculadas a la firma auditora prestaron otros servicios de verificación y asesoramiento a lo largo del ejercicio 2012 por un importe total de 19.977 euros.

Plantilla-

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2013 y 2012, distribuido por categorías, es el siguiente:



Categorías	Nº medio de empleados	
	2013	2012
Altos directivos	1	1
Directores	6	6
Técnicos superiores	15	17
Técnicos medios	15	15
Administrativos	22	23
	<u>59</u>	<u>62</u>

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Categoría	31.12.2013			31.12.2012		
	Nº de personas		Total	Nº de personas		Total
	Nº Hombres	Nº Mujeres		Nº Hombres	Nº Mujeres	
Administradores	7	2	9	9	1	10
Altos Directivos	1	-	1	1	-	1
Directores	3	3	6	3	3	6
Técnicos superiores	7	8	15	7	8	15
Técnicos medios	8	7	15	8	8	16
Administrativos	4	18	22	4	17	21
	<u>30</u>	<u>38</u>	<u>68</u>	<u>32</u>	<u>37</u>	<u>69</u>

(26) Hechos Posteriores al Cierre

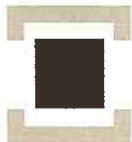
No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.



visesa

VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013



VISESА, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013

1. Evolución del negocio

En el ejercicio 2013 "VISESА" ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, si bien dicha actividad se he ralentizado fruto de la coyuntura económica actual. En este sentido en el ejercicio 2013 se han adjudicado promociones en Basauri de 60 VPO y 90 VS y de 74 VPO y 34 VS en Hernani, así como los trabajos de urbanización a realizar en Sestao Vega Galindo. Adicionalmente se licitaron pero se encuentran pendientes de adjudicación a cierre del ejercicio, 108 VPO y 96 VPO en Leioa, 62 VPO en Eibar, 48 VPO y 16 VS en Irun Oinaurre y 72 VPO en Barakaldo, así como las obras de edificación de 105 VPO y 58 VS en Sestao Vega Galindo. Estas promociones se prevé adjudicar en el mes de marzo de 2014.

Se consideran finalizadas en el ejercicio 2013, o dicho de otra manera, se ha comenzado en 2013 la escrituración de las siguientes promociones:

- 170 VS en Zabalgana
- 84 VPO en Zabalgana
- 25 VPO de alquiler en Beasain
- 140 VPO de alquiler en Arrasate
- 40 VS en Basauri

En cuanto al volumen de escrituraciones por Contrato Programa, ha sido el de 2008 el de mayor peso relativo a suponer un 77,03% de las escrituraciones totales de 2013, seguido por el Contrato Programas 2007 cuyas escrituraciones han supuesto el 20,36% de las escrituraciones totales de viviendas y elementos vinculados del ejercicio.

En cuanto a la distribución de las escrituraciones de viviendas y elementos vinculados por tipologías, un 19,65% de las escrituraciones de 2013 son de VPO de régimen general, mientras que el 34,86% lo son de régimen especial (VS) y el 45,49% son VPO de alquiler no habiéndose escriturado ninguna vivienda tasada en el ejercicio.

El número total de viviendas escrituradas en el ejercicio 2013 asciende a 441 frente a las 805 de 2012. En 2013 se ha continuado con las ventas de suelo (en aquellas promociones escrituradas en derecho de superficie en las que "VISESА" era la propietaria del suelo y para las que en 2012 se abrió la posibilidad de adquirir la plena propiedad pagando la parte correspondiente del suelo) por 30 miles de euros (1,8 millones de euros en 2012).

Además en 2013 hemos continuado con la actividad de prestación de servicios energéticos a varias comunidades de propietarios, consistente en la gestión de calderas centralizadas de cogeneración que si bien no constituyen un volumen significativo en el ejercicio (276 miles de



euros de ventas de energía en el ejercicio frente a los 172 miles de euros facturados en el ejercicio 2012).

Durante el ejercicio 2013 hemos puesto en marcha nuevas formas de dar salida al stock (a saber, el arrendamiento con opción de compra, la compraventa con pago aplazado y la adjudicación directa) para reducir nuestro stock de viviendas en aquellas promociones en las que el ritmo de comercialización era bajo. En el ejercicio 2013 se han firmado 72 contratos de los que a fecha de cierre se habían elevado a público la cantidad de 36 en 2013 y el resto entre los meses de enero y febrero de 2014.

Además, durante el ejercicio 2013 se ha iniciado la ejecución de la urbanización complementaria en Sestao Vega Galindo habiéndose ejecutado trabajos por 715 miles de euros. También se han finalizado los trabajos de descontaminación en la promoción de Pasaia.

En lo que se refiere a la promoción de Bolueta el proyecto de reparcelación se encuentra definitivamente aprobado. En cuanto al proyecto de urbanización, su aprobación definitiva ha tenido lugar en el primer trimestre de 2014.

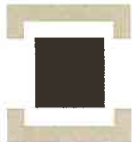
De la misma manera, el proyecto de Zorrozaurre sigue su tramitación urbanística. En este sentido, la junta de Gobierno del Ayuntamiento de Bilbao ha aprobado definitivamente con fecha 18 de Septiembre de 2013 el PAU de la Zona Mixta de Zorrozaurre referido a la "Actuación Integrada AI-1" que ha sido publicado en el B.O.B. nº 193 de 8 de Octubre de 2013.

Adicionalmente se han realizado compras de suelo y derechos de superficie por un importe total de 3,3 millones de euros de los que la mayoría (2,4 millones de euros) se corresponden con compras de fincas pendientes y pagos de indemnizaciones en Bolueta así como la permuta de algunos terrenos con el Ayuntamiento de Bilbao.

En cuanto al margen sobre ventas de las viviendas y elementos vinculados (calculado este como el cociente entre el beneficio de explotación y la cifra de ventas de la empresa), observamos que mejora ostensiblemente con respecto al ejercicio 2012 pasando de un 8,52% a un 14,58%. La razón fundamental que explica este margen es que, tal y como hemos comentado más arriba, el 77,03% de las escrituraciones del ejercicio han correspondido al Contrato Programa 2008 cuyo margen medio es del 16,17%. En ambos casos, el margen obtenido es el que permite a la Sociedad cubrir sus costes de estructura y hacer frente a sus compromisos. Por su parte, las promociones del Contrato Programa 2007 escrituradas en el ejercicio han tenido una rentabilidad media del 9,84% y han supuesto el 20,36% de las escrituraciones totales de 2013. El margen de ventas que se obtenga en el ejercicio depende de las promociones concretas que se escrituren en el año y del margen del Contrato Programa al que se encuentran adscritas.

Por otra parte, en el ejercicio 2013 "VISESA" ha seguido concentrando sus esfuerzos en la contención del gasto manteniendo el saldo de la partida de servicios exteriores en 1,6 millones de euros. El saldo medio de la partida de servicios exteriores en el período 2008 a 2010 fué de 2,2 millones de euros y el dato de 2011 ascendió a 1,8 millones de euros evidenciando un importante esfuerzo que ha tenido su continuación durante los ejercicios 2012 y 2013 (con un volumen de 1,6 millones de euros en ambos ejercicios).

En cuanto a la actividad de Tanteos y Bizigune, ésta fue traspasada a la sociedad "ALOKABIDE" con fecha 30-04-08 si bien durante los ejercicios 2009 a 2013 se ha seguido gestionando el stock de tanteos que había adquirido "VISESA" antes del traspaso de la actividad. Dicho stock se ha mantenido durante el ejercicio 2013 no habiéndose producido escrituraciones de estas viviendas.



Señalar por último, que a lo largo del ejercicio 2013 se ha continuado trabajando en el proyecto de contabilidad presupuestaria en el que todas las partidas de gastos previstas se asignan a los responsables de las mismas de cara a realizar seguimientos periódicos de los costes incurridos por responsable así como de costes pendientes de incurrir.

Se pretende con esto ahondar en el propósito de control y contención del gasto así como asignar prioritariamente los recursos de la empresa a las líneas estratégicas vitales de su plan estratégico y también tener un conocimiento previo de las posibles desviaciones respecto a los importes previstos en presupuesto que permita a la empresa tomar las medidas correctoras oportunas o hacer las reasignaciones que considere oportunas en aras a cumplir con el objetivo del ahorro de costes al que hemos hecho referencia en este mismo párrafo.

2. Avanzado en el sistema de gestión enfocado al modelo europeo de excelencia EFQM

Desde el inicio de su actividad “VISESA” ha centrado sus esfuerzos en ser referente en el ámbito de la vivienda de protección pública, participando como un agente decisivo del Gobierno Vasco en este sentido.

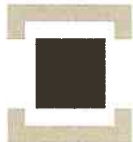
El modelo seleccionado ya desde el año 2002 ha sido el Modelo EFQM de Excelencia en la Gestión. Su elección se ha basado en el hecho de que permite tener una visión global de la organización integrando todos los aspectos de gestión, lo que supone una garantía de éxito para la consecución de los objetivos propuestos y un marco completo de referencia para mejorar su competitividad.

El Modelo EFQM de Excelencia en la Gestión supone así una referencia importante que ha permitido que la Dirección de “VISESA” haya desarrollado su estrategia teniendo en cuenta los conceptos fundamentales de excelencia:

- Lograr resultados equilibrados
- Añadir valor para los clientes
- Liderar con visión, inspiración e integridad
- Gestionar por procesos
- Alcanzar el éxito mediante las personas
- Favorecer la creatividad e Innovación
- Desarrollar alianzas
- Asumir la responsabilidad de un futuro sostenible

“VISESA” basa su Sistema Integrado de Gestión en la Gestión por Procesos, a través de un liderazgo participativo, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción de los grupos de interés, y de una gestión integral de las personas que componen la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de compromiso e implicación en la consecución de objetivos.

El esfuerzo realizado se vio reconocido en el año 2005, año en el que “VISESA” presenta a Euskalit (Fundación Vasca para el fomento de la calidad) su Memoria de Gestión, y que tras una evaluación externa, consistente en un análisis global y sistemático de la gestión de una



organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella, obtuvo el distintivo Q de Plata otorgado por el Gobierno Vasco a las organizaciones excelentes.

De esta forma “VISESA” se convirtió en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.

Adicionalmente “VISESA” ha sido seleccionada en el primer trimestre de 2014 por el Club 400 de buenas prácticas.

Posteriormente, a lo largo del periodo estratégico 2006-2009, se ha ido consolidando el sistema integrado de gestión adoptando la lógica REDER consistente en el establecimiento de resultados, planificación y desarrollo de una serie de enfoques para conseguirlos, despliegue de esos enfoques y evaluación y nueva revisión de resultados, todo ello a través de su Mapa de Procesos y Procesos que lo componen.

Para la mejora continua de dichos procesos “VISESA” aplica el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustandolos sistemáticamente para adaptar su estructura y crear valor en todas las actividades y grupos de interés (clientes, accionistas, proveedores, sociedades participadas, personas que integran “VISESA” y la sociedad en su conjunto).

El año 2013 ha sido el último año en el que ha estado vigente el Plan Estratégico 2010-2013, habiéndose iniciado a mitad de este año la reflexión sobre el nuevo ciclo estratégico de forma que fuera factible dar respuesta a los retos y objetivos recogido en el nuevo Plan Director de Vivienda.

Recientemente se acaba de aprobar el Plan Estratégico 2013-2016 que se encuentra alineado con el Plan Director de Vivienda incluyendo en el mismo la misión, visión y valores así como los objetivos estratégicos contenidos en el Plan.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2013 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de “VISESA”:

- Reflexión y elaboración de un nuevo Plan Estratégico 2013-2016.
- Puesta en marcha de un proyecto para el diseño e implantación de Herramienta de Gestión por Proyectos.
- Avance en la implantación de la Guía de Gobierno Responsable, que ha sido auditada por la Oficina de Control Económico por primera vez.
- Aprobación y puesta en marcha de la sistemática para el Control Interno y la Gestión de Riesgos, que ha sido auditado por la Oficina de Control Económico por primera vez.
- Puesta en marcha nuevas vías de comercialización: Alquiler con opción de compra y Compraventa con pago aplazado.
- Puesta en marcha de la Licitación Electrónica.
- Revisión de los pliegos de contratación de obra.
- Elaboración y aprobación del Contrato Programa 2013.
- Primera auditoría externa en materia de LOPD superada satisfactoriamente.
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001.
- Inicio de proceso de integración de “ORUBIDE” en “VISESA” encuadrada dentro del Plan de redimensionamiento del Sector público.
- Reestructuración de los apoderamientos societarios otorgados en “VISESA” para garantizar la seguridad y control en la toma de decisiones; modificación en la operativa del régimen de contrataciones y autorizaciones para la contratación.



- Iniciada nuestra andadura en la aplicación de la Orden, del 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda sobre el registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de viviendas de protección oficial (VPO) y Alojamientos dotacionales de régimen automático (ADAS), con la realización de sorteos gestionados por la propia "VISESA" desde las dependencias del Gobierno Vasco, pudiéndose seguir en directo a través de Internet en Irekia y la conexión de la Web de "VISESA".
- Colaboración con las Delegaciones de Vivienda para empezar a analizar posibilidades de agilizar trámites administrativos.

Por último indicar que en este 2013 "VISESA" ha sido merecedora de los siguientes reconocimientos:

1. Premios europeos de la Arquitectura Técnica a la seguridad en la construcción

El 07-03-2013 se comunica a "VISESA" que se ha concedido el Premio a la Mejor Iniciativa Pública en los XVI Premios Europeos de la Arquitectura Técnica a la Seguridad en la Construcción.

Estos premios son convocados con carácter bienal por el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) que en línea con su permanente compromiso con la prevención de riesgos en la edificación, tienen como objetivo distinguir el compromiso y las acciones, tanto individuales como debidas a iniciativa pública o privada, que supongan un avance en la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación.

2. Premio construcción sostenible

El proyecto urbanístico que promovió "VISESA" para la construcción de 50 viviendas bioclimáticas de VPO en Bermeo en 2007, ha merecido el reconocimiento público de la Junta de Castilla y León por la incorporación de criterios y aspectos medioambientales en su diseño y construcción. El galardón de los Premios Construcción Sostenible es una iniciativa bienal que pretende impulsar la incorporación de aspectos innovadores, sostenibles y respetuosos con el medio ambiente.

3. Premio Endesa

"VISESA" recibe el 24 de octubre el "Premio Endesa" a la promoción Inmobiliaria mas sostenible de 2013 por el proyecto de 50 viviendas bioclimáticas de VPO en Bermeo. El jurado ha valorado el equilibrio conseguido en los aspectos técnicos, legales y de marketing.

3. Gestión de Personal

El año 2013, la Dirección de Personas y SSGG, ha puesto en marcha nuevas iniciativas y proyectos con el objeto de fortalecer y consolidar, aun más, los procesos de trabajo clave del departamento. Tanto para la sociedad "VISESA" como para aquellas sociedades a las que presta servicio.

En el año 2013, "VISESA" incorpora en su operativa, diversas medidas para favorecer la Igualdad en la organización. En el año 2013, se crea la primera comisión de igualdad en



“VISESA”. Este primer año, centrado en la formación de distintos colectivos en materia de igualdad así como en la elaboración de un diagnóstico, es la base fundamental para la elaboración del primer plan de igualdad previsto para el año 2014.

En el compromiso con la salud y seguridad laboral de las personas que integran “VISESA”, en el año 2013, hemos realizado una revisión de los riesgos de todos los puestos de “VISESA”, con el objetivo de identificar, informar y finalmente prevenir los efectos que se derivan de riesgos detectados. El Comité de Seguridad y Salud nombrado igualmente en el año 2013, impulsa el desarrollo y la consecución de acciones en esta materia.

“VISESA” en el año 2013 ha querido fortalecer la política de comunicación interna, incorporando a los canales ya consolidados (Intranet corporativa, la Berezi Bilera, el canal de comunicación interno para seguimiento de objetivos, Infobileras, reuniones periódicas para el traslado de información de carácter estratégico), otros canales que apoyan y fomentan la participación en la organización.

Es destacable el acuerdo colectivo firmado en marzo del año 2013, por el que se aprueba el plan de jubilación parcial para el personal fijo de “VISESA”, así como el acuerdo de prórroga del Convenio para el año 2014.

En materia de formación, seguimos con la apuesta por la elaboración y consecución de un plan de formación que de respuesta a las necesidades actuales y futuras de “VISESA”, para lo cual se han dedicado esfuerzos importantes en el desarrollo tanto de competencias técnicas específicas como de gestión, en las que han participado el 100% de las personas de “VISESA”.

Con el objetivo de apoyar y fomentar el uso del Euskera en “VISESA”, dentro del marco del plan de Euskera 2012-2014, hemos desarrollado acciones tanto en materia de formación, en las que han participado más del 30% de las personas de la organización como en imagen corporativa y comunicación, siendo la más destacable la incorporación del Euskera en una de las herramientas clave de comunicación interna, la Intranet.

En el año 2013, hemos firmado convenios de colaboración con Centros Educativos y Fundaciones con el objetivo de apoyar a los jóvenes a la inserción en el mercado laboral. En el año 2013, han sido cuatro las personas que se han integrado en la organización para el desarrollo de Becas y prácticas.

En “VISESA” seguimos apoyando la puesta en marcha de proyectos solidarios en la organización y fomentando la participación de las personas de la organización en dichos proyectos.

En el año 2013, hemos culminado satisfactoriamente el proyecto para la edificación de 2 albergues en Bolivia y que se suman a los otros 3 albergues edificados en el año 2012.

4. Innovación y Sostenibilidad

“VISESA” trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular a la ciudadanía desde cualquier ángulo y perspectiva.



Desde el punto de vista de la I+D+i, durante el año 2013 se ha avanzado en la consecución de los objetivos de los tres proyectos europeos en los que participamos:

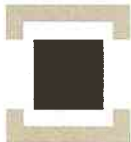
- PIME's: proyecto del 7º PM de I+D (Energía), tiene como objetivo servir de ejemplo de buen hacer en el campo de sostenibilidad energética y social en los desarrollos residenciales. Durante el año 2013, se ha finalizado un edificio de 171 viviendas sociales con calificación energética A alta, como ejemplo replicable de edificio de consumo de energía casi nulo, en coherencia con las exigencias de las Directivas europeas para 2020. Para ello, se han tomado medidas innovadoras que reduzcan la demanda energética y doten al edificio de una microred de generación eléctrica y térmica, que integre fuentes renovables, con un sistema de gestión que la optimice económica y medioambientalmente. (+info: www.pimes.eu).
- OPEN HOUSE: cuarto año del proyecto financiado por el 7º PM de I+D (Medio Ambiente), que tiene como objeto desarrollar una metodología transparente y común a nivel europeo de etiquetado en sostenibilidad en la edificación. Se inició en 2010 y ha finalizado en julio de 2013. "VISESA" ha participado en el desarrollo de una herramienta abierta para la evaluación de la sostenibilidad de los edificios y su implementación en casos reales de licitaciones públicas (contratación pública verde). (+info: www.openhouse-fp7.eu).
- OSIRYS: proyecto del 7ºPM de I+D (Materiales), tiene como objetivo desarrollar eco-materiales, para mejorar la calidad del aire interior y la "respirabilidad" de los cerramientos. Se inició en junio de 2013 y tiene cuatro años de duración (+info: <http://osirysproject.eu>).
- "VISESA" continúa con la actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios en tres edificios con calificación energética A y sistema de microcogeneración de alta eficiencia (generación simultánea de calor y electricidad), con el objetivo de optimizar su rendimiento. Para ello, "VISESA" mantiene la titularidad de equipos de cogeneración, gestionando la operación y mantenimiento de la sala completa de calderas, así como el correcto suministro de calefacción y agua caliente a los vecinos. En 2013 se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas.

Adicionalmente se han presentado otra serie de proyectos entre los que cabe destacar el GoodWood dentro del programa ECO-INNOVATION de la Comisión europea para estudiar las posibilidades de la madera en la construcción.

5. Evolución previsible de la Sociedad

li El objetivo fundamental para "VISESA" es la continuidad de la empresa como promotor de viviendas de protección oficial, manteniendo una política de contención de gastos adecuada. La ejecución combinada de promociones sociales y concertadas, junto con la incorporación de viviendas de precio tasado, va orientada a satisfacer los distintos tipos de demanda existente, tanto en compra como el alquiler, manteniendo siempre un equilibrio entre los resultados de unas y otras y con criterios de equilibrio territorial.

Además, "VISESA" incluye en su nuevo plan estratégico 2013-2016 como objetivo estratégico el impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación sostenible, participando en proyectos estratégicos de esta naturaleza en coordinación con otros agentes institucionales.



“VISESA” además tiene por objetivo maximizar la eficiencia y optimizar los recursos de la sociedad, con un esfuerzo importante para optimizar el rendimiento de su stock de vivienda y elementos libres, así como del stock de suelo de su balance.

En el capítulo de inversiones, se cifra en 59 millones de euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc), correspondiendo de este importe total 49 millones aproximadamente a edificación y urbanización vinculada.

Estos 49 millones de edificación y urbanización se concentran en 11 promociones (8 en Bizkaia y 3 en Gipuzkoa) que se corresponden con un total de 1.279 viviendas. De estas, 720 viviendas correspondientes a 6 promociones (5 en Bizkaia y una en Gipuzkoa) pertenecen a actuaciones iniciadas (en cuanto a su ejecución) en ejercicios anteriores, y las restantes 559 viviendas se reparten entre 6 promociones de nueva ejecución (4 en Bizkaia y 2 en Gipuzkoa)

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2007 y de los contratos programa previstos para los años 2008, 2009, 2010 y 2011.

La apuesta estratégica de “VISESA” está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción del cliente.

6. Acciones propias

Al cierre del ejercicio, ni “VISESA” ni su sociedad participada “ORUBIDE” tenían en cartera acciones de la primera sociedad.

7. Actividades en materia de investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2013 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia salvo aquellas que han sido comentadas en el párrafo de innovación y sostenibilidad de este mismo informe.

8. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores al cierre dignos de mención.

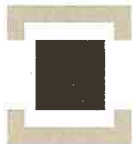


9. Consideraciones acerca del riesgo financiero

Es importante tener en cuenta que el hecho de contar entre sus accionistas con 2 entidades financieras, permite a "VISESA" disponer de una adecuada capacidad inversora y financiera para el desarrollo de su actividad.

En lo referente a la actividad de promoción, las operaciones de "VISESA" se acogen a orden de medidas financieras en materia de vivienda y suelo y a las condiciones que se regulan en el decreto de tipos de interés de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la CAE en materia de vivienda y suelo. Este decreto regula las condiciones de financiación de las distintas operaciones de compra de suelo, urbanización y promoción de VPO que se financian al tipo Euribor al que se añade un diferencial en función del tipo de la operación.

Las promociones de vivienda de protección oficial de régimen especial no están expuestas al riesgo de tipo de interés dado que cuentan con un tipo fijo subsidiado y por tanto no se ven afectadas por las fluctuaciones de tipos.



visesa

VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN

MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2013 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de Octubre del 2001.

h.



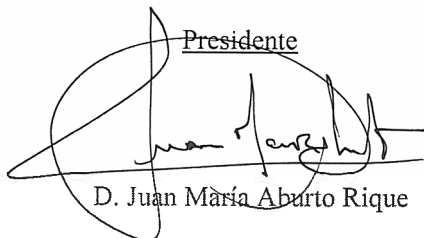
VIRESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

El Consejo de Administración de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en su reunión del día 31 de marzo de 2014, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

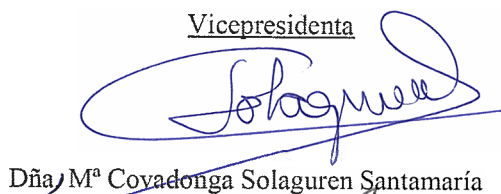
Cada una de las 91 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Presidente




D. Juan María Aburto Rique

Vicepresidenta




Dña. Mª Covadonga Solaguren Santamaría

Vocal



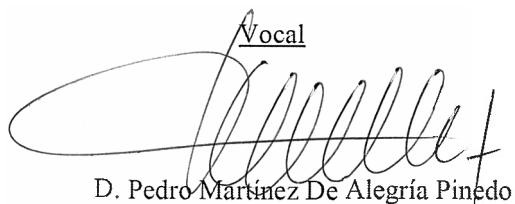
D. Iñaki Arizabalaga Ormaetxea

Vocal



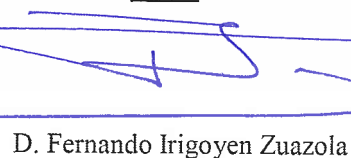
D. Ignacio Basáñez Alfonso

Vocal



D. Pedro Martínez De Alegría Pinedo

Vocal



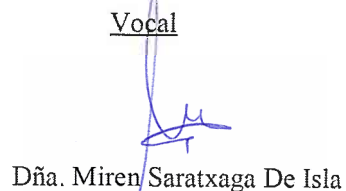
D. Fernando Irigoyen Zuazola

Vocal



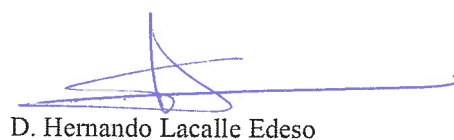
D. Alfredo Zabaleta Barredo

Vocal



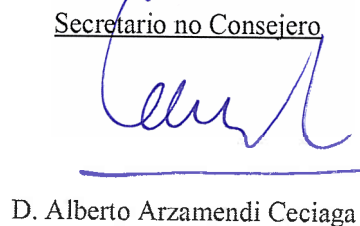
Dña. Miren Saratxaga De Isla

Vocal



D. Hernando Lacalle Edeso

Secretario no Consejero



D. Alberto Arzamendi Ceciaga