

**Visesa, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.**

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012
e Informe de gestión del ejercicio 2012





INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

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 2012, 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 2.1 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 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 2012, 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.


Alfonso Ena
Socio - Auditor de Cuentas

18 de abril de 2013



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2013 N° 03/13/00305
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Eduardo Dato, 12 – 3º, 01005 Vitoria, España
T: +34 945 151 050 F: +34 945 130 198, www.pwc.com/es



visesa

**VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)**

Cuentas anuales
31 de diciembre de 2012

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Balance	1
Cuentas de pérdidas y ganancias	3
Estados de ingresos y gastos reconocidos	4
Estados totales de cambios en el patrimonio neto	5
Estados de flujos de efectivo	6
Memoria de las cuentas anuales	7
1 Información general	7
2 Bases de presentación	9
3 Criterios contables	11
4 Gestión del riesgo financiero	18
5 Inmovilizado intangible	20
6 Inmovilizado material	21
7 Análisis de instrumentos financieros	23
8 Existencias	26
9 Capital y prima de emisión	30
10 Reservas y resultados de ejercicios anteriores	31
11 Resultado del ejercicio	31
12 Subvenciones, donaciones y otros legados	32
13 Instrumentos financieros de pasivo	34
14 Provisiones	36
15 Impuestos	37
16 Ingresos y gastos	40
17 Resultado financiero	42
18 Flujos de efectivo de las actividades de explotación	43
19 Flujos de efectivo de las actividades de inversión	43
20 Flujos de efectivo de las actividades de financiación	44
21 Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	44
22 Operaciones con empresas vinculadas	54
23 Información sobre medio ambiente	55
24 Honorarios de auditores de cuentas	55
25 Situación de liquidez y presupuesto de tesorería	55
26 Garantías y avales	56
27 Hechos posteriores al cierre	56
Informe de gestión	56

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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en Euros)

	Al 31 de diciembre		
	Nota	2012	2011
ACTIVO NO CORRIENTE		19.418.856	21.187.791
Inmovilizado intangible	5	48.320	104.814
Inmovilizado material	6	14.762.530	15.048.874
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	1.297.114	2.071.095
Inversiones financieras a largo plazo	7	2.215.652	2.601.151
Activos por impuesto diferido	15	1.095.240	1.361.857
ACTIVO CORRIENTE		320.093.703	362.036.778
Existencias	8	284.941.707	325.492.006
Edificios y tanteos		511.743	561.369
Terrenos		112.047.917	111.879.860
Promociones en curso		89.620.806	168.950.285
Productos terminados		82.688.635	43.876.658
Anticipos a proveedores		72.606	223.834
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	14.844.770	26.276.617
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.032.419	4.270.709
Clientes, empresas del grupo y asociadas		977.278	1.072.168
Deudores varios		1.536.558	2.457.642
Otros créditos con las Administraciones Públicas		10.298.515	18.476.098
Inversiones financieras a corto plazo		-	5.433
Periodificaciones a corto plazo		33.623	45.077
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		20.273.603	10.217.645
Tesorería		20.273.603	10.217.645
TOTAL ACTIVO		339.512.559	383.224.569

VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -
Euskadiko Etxebitzta eta Lurra, E.A. (VISESA)

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en Euros)**

PATRIMONIO NETO

Fondos propios	
Capital	
Capital escriturado	
Prima de emisión	
Reservas	
Resultado del ejercicio	
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	

PASIVO NO CORRIENTE

Provisiones a largo plazo	5.260.932	10.466.247
Pasivos por impuesto diferido	1.175.926	2.754.150
	4.085.006	7.712.097

PASIVO CORRIENTE

Provisiones a corto plazo	256.426.176	311.112.784
Deudas a corto plazo	22.318.853	25.938.492
Deudas con entidades de crédito	183.946.522	227.407.266
Otros pasivos financieros	79.900.860	86.536.052
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	104.045.662	140.871.214
Proveedores	50.160.801	57.767.026
Proveedores empresas del grupo y asociadas	18.319.327	27.619.738
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	4.880.103	6.170.288
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.001	11.301
Anticipos de clientes	925.426	1.648.073
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	26.029.944	22.317.626
	339.512.559	383.224.569

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresada en Euros)**

		Ejercicio finalizado al 31 de diciembre		
		Nota	2012	2011
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	16		83.007.881	107.334.101
Ventas			83.007.881	107.334.101
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			(37.945.591)	(36.712.350)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			307.788	374.861
Aprovisionamientos	16		(56.808.397)	(65.206.157)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles			(53.075.276)	(62.118.044)
Trabajos realizados por otras empresas			(561.264)	(535.053)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos			(3.171.857)	(2.553.060)
Otros ingresos de explotación			2.150.643	2.949.910
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			1.782.140	2.879.744
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio			368.503	70.166
Gastos de personal	16		(3.068.155)	(3.259.281)
Sueldos, salarios y asimilados			(2.376.850)	(2.540.106)
Cargas sociales			(691.305)	(719.175)
Otros gastos de explotación			3.458.423	(6.622.704)
Servicios exteriores			(1.680.438)	(1.856.250)
Tributos			(19.253)	(120.507)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			5.158.114	(4.645.947)
Amortización del inmovilizado	5,6		(666.160)	(635.292)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			13.751.580	5.344.119
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			4.188.012	3.567.207
Ingresos financieros			208.854	284.443
Gastos financieros			(2.849.894)	(3.038.241)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas			(6.005.347)	(6.568.760)
Por deudas con terceros			(116.098)	(113.326)
Incorporación a existencias de gastos financieros			3.271.551	3.643.845
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.			(774.034)	288.090
Deterioro y pérdidas			(774.034)	(600.000)
Resultado por enajenaciones y otros			-	888.090
RESULTADO FINANCIERO	17		(3.415.074)	(2.465.708)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			772.938	1.101.499
Impuestos sobre beneficios	15		(267.849)	412.782
RESULTADO DEL EJERCICIO			505.089	1.514.281

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en Euros)

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2012	2011
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	505.089	1.514.281
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	574.334	1.999.883
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	797.684	2.788.213
Efecto fiscal	(223.350)	(788.330)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(9.901.138)	(3.847.766)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(13.751.580)	(5.344.119)
Efecto fiscal	3.850.442	1.496.353
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(8.821.715)	(333.602)

VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -
Euskarriko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y
2012**

B) ESTADO TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresado en Euros)

	Capital	Reservas	Prima de emisión	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	Total
Saldo inicial, año 2011	23.093.886	10.860.343	4.333.783	2.012.140	21.678.988	61.979.140
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.514.281	(1.847.883)	(333.602)
Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	2.012.140	-	(2.012.140)	-	-
Saldo final, año 2011	23.093.886	12.872.483	4.333.783	1.514.281	19.831.105	61.645.538
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	505.089	(9.326.804)	(8.821.715)
Operaciones con socios o propietarios:						
- Aumento de capital (Nota 9)	13.808.251	-	11.193.374	-	-	25.001.625
Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	1.514.281	-	(1.514.281)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	3	-	-	-	3
Saldo final, año 2012	36.902.137	14.386.767	15.527.157	505.089	10.504.301	77.825.451



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresado en Euros)**

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
> Resultado del ejercicio antes de impuestos	772.938	1.101.499
Ajustes del resultado	<u>(12.004.170)</u>	<u>4.409.519</u>
Cambios en el capital corriente	33.913.680	10.059.766
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	<u>(3.182.045)</u>	<u>(4.501.561)</u>
	<u>19.500.403</u>	<u>11.069.223</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(15.533)	(975.202)
Cobros por desinversiones	<u>-</u>	<u>2.390.620</u>
	<u>(15.533)</u>	<u>1.415.418</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	34.031.832	12.711.428
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	<u>(43.460.744)</u>	<u>(20.164.860)</u>
	<u>(9.428.912)</u>	<u>(7.453.432)</u>
EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIOS		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	10.055.958	5.031.209
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.217.645	5.186.436
	<u>20.273.603</u>	<u>10.217.645</u>

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012
(Expresada en Euros)**

1. Información general

1.1. Constitución y actividad de la Sociedad

VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA), en adelante, la Sociedad, 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 - 2^a 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 comprenderá:
 - 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.
 - 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 sí o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.

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

La determinación de los usuarios de las viviendas, 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.

1.2. 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, 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 el de "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 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 y 120.099 miles de euros para el periodo 2014 - 2037.

Uno de los objetivos de dicho Plan Director es el de aumentar el actual parque de viviendas ponderando el peso de las viviendas en régimen de alquiler, para lo que establecen unos objetivos para aumentar la promoción de viviendas protegidas, concertadas y sociales en alquiler para satisfacer las necesidades de las personas demandantes apuntadas a Etxebide.

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 del Plan Director de Vivienda 2010 - 2013, 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 y/o a terceros (Nota 6). 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

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones introducidas por el R.D. 1159/2011, de 17 de septiembre y las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2011 de 25 de marzo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

2.3. Consolidación

Al 31 de diciembre de 2012, VISESA no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, al no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades. Si bien la Sociedad participa en la sociedad Orubide, S.A., dicha participación no es mayoritaria, dado que la misma es controlada y gestionada conjuntamente con otros socios al 50%.

Adicionalmente, parte de los miembros del Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. son también miembros del Consejo de Administración de Alokabide, S.A. pudiendo influir en sus políticas y gestión de su actividad.

A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades (en euros):

	Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Cifra de negocios	Resultado del ejercicio
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	339.512.559	261.687.108	77.825.451	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	562.894.798	458.617.882	104.276.916	114.927.392	(308.866)

(*) Dichos importes agregados 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 integración proporcional o por puesta en equivalencia

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- La recuperación de créditos fiscales
- Impuesto sobre las ganancias

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad, cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas de forma que el desembolso de los dividendos pasivos, la exigibilidad a corto plazo de la financiación por parte de los accionistas y a la vez prestamistas y/o la prestación de financiación adicional por su parte se adecuará a su capacidad de generación de flujos de caja, a fin de que dicha flexibilidad le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.



3. Criterios contables

3.1. Inmovilizado intangible

a) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (5 años)

CL
Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

3.2. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Li.
Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	33,3
Otras instalaciones	10
Ullaje y mobiliario	10
Equipos informáticos	5
Elementos de transporte	5

En el caso en el que existan circunstancias por las cuales pueda ser previsible una pérdida de valor, o se pueda acortar la vida útil de las inmovilizaciones materiales, la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, procede a dotar las correspondientes provisiones. En este sentido, la Sociedad tiene registrada una provisión para inmovilizado material, dotada en ejercicios anteriores, por el valor en libros de unos terrenos propiedad de la Sociedad, cuyo derecho de superficie fue cedido a favor de terceros por un período total de 75 años (Nota 6). En dicho momento, el régimen de adquisición de suelo para el desarrollo de promociones difería del existente actualmente descrito en la Nota 1.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.3. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período 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.

3.4. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Deterioro de valor

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance en el que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. 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 de mora.

3.6. Existencias

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye el coste de los terrenos y solares, los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos financieros devengados durante el período de urbanización y/o construcción siempre que se trate de existencias que necesitan un tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado (determinado por un experto independiente) se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación.

El coste de terrenos y solares incorpora costes financieros a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiendo por tales las obras físicas como la urbanización y la construcción. 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 capitalización de gastos financieros. Asimismo, cesa la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el período de tiempo en el cual se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

La Sociedad activa, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, como mayor valor de existencias, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

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 realizará 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.

BS

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, de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se provisionan 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 con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias – Deterioros" del activo del balance de situación.

En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación.

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

un

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.8. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Dentro del pasivo corriente se han registrado obligaciones vinculadas al ciclo de explotación de la Sociedad y que se espera liquidar en el transcurso del mismo. Es por ello, que la deuda con entidades de crédito con vencimiento en el largo plazo, se ha reconocido como pasivo corriente. En la Nota 7 se desglosa la nota por vencimientos.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.9. Subvenciones recibidas

a) Subvenciones de capital

De acuerdo con lo establecido por el ICAC en relación a las subvenciones recibidas por entidades públicas, el registro contable varía en función del tipo de subvención o transferencias recibidas.

- a) Las subvenciones a empresas públicas concedidas por Administraciones Públicas que son sus socios y que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones constituyen ingresos cualquiera que sea su finalidad, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con el criterio general.
- b) Transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza: no constituyen ingresos, debiendo tratarse como aportaciones de socio.
- c) Transferencias para financiar actividades específicas: En general, constituyen ingresos, debiendo ser imputadas a resultados con los criterios generales. Bajo este epígrafe se encuentran las transferencias destinadas a financiar actividades específicas que hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos programa o documentos similares.
- d) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.
- e) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

Las subvenciones recibidas por contrato-programa para cada promoción por parte del Gobierno Vasco, tienen la consideración de no reintegrables, bien con el cobro de éstas aún cuando no se haya completado la urbanización y la promoción de acuerdo a la confirmación del departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, o bien con la conclusión de los costes subvencionados que se entiende, con la escrituración del contrato de venta. Posteriormente se va imputando a resultados en el momento de cierre de cada promoción, por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del contrato-programa, de acuerdo a criterio "Isomargen" por todas las promociones englobadas en el mismo contrato-programa (Nota 1).

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.


Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por despido


De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión de despido. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos en el futuro de los que pudieran derivarse pasivos significativos no habiéndose creado, por tanto, provisión alguna por este concepto.

b) Compromisos con el personal

Aunque en el año 2012 está en suspenso, de acuerdo con el convenio colectivo de laborales al servicio de la CAE, 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 y considerando que se levantara la suspensión, el colectivo que potencialmente pudiera acogerse a este beneficio, la obligación devengada no sería significativa. Asimismo tampoco se ha exteriorizado 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 derivado de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran actualmente en suspenso y en todo caso limitadas al pago de las contribuciones anuales a una entidad de previsión social voluntaria resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal.

3.12. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.


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.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

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 sea prácticamente segura su recepción.


Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.13. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran 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 curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades, en concreto, la Sociedad reconoce el ingreso por venta de vivienda cuando se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de escrituración pública del contrato de venta y la entrega de llaves. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo. De esta forma, la Sociedad dota la correspondiente provisión por los costes pendientes de incurrir, así como de cualquier contingencia asociada a las ventas, en base a resultados históricos y a su mejor estimación en el momento.

3.14. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan 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.

Arrendamiento financiero cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar (Nota 8). La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4. Gestión del riesgo financiero

La gestión de riesgos financieros tiene por objeto el control de las incidencias generadas por variaciones en los tipos de cambio e interés y precios de materias primas. La gestión, cuya responsabilidad es de la Dirección Financiera, se concreta en la contratación de instrumentos financieros que permitan, en la medida de lo posible, que la participación en entornos favorables de movimiento de tipos de cambio e interés sea compatible con la limitación en parte o en su totalidad de los perjuicios debidos a un entorno desfavorable.

4.1. Riesgo de crédito

Con carácter general 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 9).

La Sociedad no tiene un riesgo de crédito significativo ya que cobran la 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.

4.2. Riesgo de liquidez

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 Gobierno Vasco como entidades financieras (Nota 1).

Adicionalmente, en la Nota 1 de la memoria se describe todo el proceso de financiación bancaria relacionado con la adquisición de edificios para su posterior alquiler.

Por último, 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, adquisición y rehabilitación de viviendas para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción, la cual paga dichas certificaciones mediante la disposición de líneas de descuento a tal efecto. 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 revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2013, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio, permite concluir que 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 (Nota 25). 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.

4.3. 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 activos "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 actualidad el riesgo de mercado viene determinado por la dificultad de acceso a la financiación por parte de las personas que han resultado adjudicatarias de las viviendas.

4.4. Riesgo de interés

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación de la sociedad están indexados al índice de referencia Euribor.

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

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas el epígrafe "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<u>2011</u>				
COSTE				
Aplicaciones informáticas	959.996	2.299	-	962.295
Propiedad industrial	-	-	-	-
	959.996	2.299	-	962.295
AMORTIZACION ACUMULADA				
Aplicaciones informáticas	(781.813)	(75.668)	-	(857.481)
Propiedad industrial	-	-	-	-
	(781.813)	(75.668)	-	(857.481)
	<u>178.183</u>			<u>104.814</u>
<u>2012</u>				
COSTE				
Aplicaciones informáticas	962.295	-	-	962.295
Propiedad industrial	-	-	-	-
	962.295	-	-	962.295
AMORTIZACION ACUMULADA				
Aplicaciones informáticas	(857.481)	(56.494)	-	(913.975)
Propiedad industrial	-	-	-	-
	(857.481)	(56.494)	-	(913.975)
	<u>104.814</u>			<u>48.320</u>

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2012 existe inmovilizado intangible con un coste original de 734.765 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (663.982 euros en el 2011).

b) Seguros

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

6. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
2011					
COSTE					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	14.765.324	60.422	-	-	14.825.746
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	1.310.991	314.439	-	-	1.625.430
Otro inmovilizado	303.431	22.504	-	-	325.935
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	24.884	22.021	(24.884)	-	22.021
	<u>17.217.008</u>	<u>419.386</u>	<u>(24.884)</u>	<u>-</u>	<u>17.611.510</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Construcciones	(824.352)	(456.781)	-	-	(1.281.133)
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	(348.881)	(88.926)	-	-	(437.807)
Otro inmovilizado	(267.833)	(13.917)	-	-	(281.750)
	<u>(1.441.066)</u>	<u>(559.624)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.000.690)</u>
PERDIDAS POR DETERIORO					
	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
	<u>15.213.996</u>				<u>15.048.874</u>
2012					
COSTE					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	14.825.746	-	-	-	14.825.746
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	1.625.430	307.788	-	-	1.933.218
Otro inmovilizado	325.935	15.534	-	-	341.469
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	22.021	-	-	-	22.021
	<u>17.611.510</u>	<u>323.322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.934.832</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Construcciones	(1.281.133)	(458.459)	-	-	(1.739.592)
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	(437.807)	(137.265)	-	-	(575.072)
Otro inmovilizado	(281.750)	(13.942)	-	-	(295.692)
	<u>(2.000.690)</u>	<u>(609.666)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.610.356)</u>
PERDIDAS POR DETERIORO					
	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
	<u>15.048.874</u>				<u>14.762.530</u>

a) Pérdidas por deterioro

La Sociedad provisionó el valor de adquisición 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, 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. Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2012 existe inmovilizado material con un coste original de 432.996 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (423.329 euros en el 2011).

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2012 existe un préstamo hipotecario por las oficinas sitas en la calle Boulevard (Vitoria) (Nota 14.3) por importe de 1.237.595 euros (1.371.516 euros en 2011).

d) Seguros

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

e) Arrendamiento financiero

Con fecha 1 de octubre de 2010, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento financiero 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 período de 20 años, existiendo la posibilidad de ejercitar la opción de compra por parte de la arrendataria al final de cada año. Dado que no hay dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción, y adicionalmente, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento al comienzo del arrendamiento supone la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado, se ha registrado 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, por un importe de 2.298 miles de euros (2011: 2.318 miles de euros) (Nota 7.4).

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Euros			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados y Otros	
	2012	2011	2012	2011
Activos financieros a largo plazo				
Inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7.3)				
- Participaciones	6.051.841	6.051.788	-	-
- Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	(3.380.693)	(3.380.693)	-	-
- Provisión por deterioro	(1.374.034)	(600.000)	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.4)				
	-	-	2.215.652	2.601.151
	1.297.114	2.071.095	2.215.652	2.601.151
Activos financieros a corto plazo				
Otros activos financieros	-	5.433	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.4)				
	-	-	14.844.770	26.276.617
	-	5.433	14.844.770	26.276.617

7.2. Análisis por vencimiento

Los instrumentos financieros de activo a largo plazo al 31 de diciembre de 2012, con vencimiento determinado o determinable, clasificados por vencimientos son los siguientes:

	Euros					
	2014	2015	2016	2017	Años posteriores	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



7.3. Participaciones en entidades vinculadas, multigrupo y asociadas

a) Participaciones

Sociedad Coste	Actividad	Domicilio social	% Participación Directa	Coste Neto	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas
Orubide, S.A.	Gestión de suelo ⁽¹⁾	Vitoria	50%	4.636.140	(3.380.693)
Cooperativa LHEDCO	Proyectos de vivienda social ⁽²⁾	⁽²⁾	4%	41.667	-
				4.677.807	(3.380.693)

CLY
⁽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 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 europea 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 pública 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 un deterioro significativo de la misma.

LM
Con fecha 21 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A. aprobó que el importe pendiente, se desembolsara en metálico antes del 31 de diciembre de 2012 a requerimiento total o parcial del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2011, se desembolsó un importe que ascendió a 1.127 miles de euros. Con fecha 19 de septiembre de 2012, la Junta de Accionistas de Orubide, S.A, ha decidido prorrogar el desembolso a requerimiento de los Administradores hasta el 31 de diciembre de 2013.

Variaciones en las participaciones en sociedades vinculadas

El 21 de febrero de 2011, el Consejo de Administración aprobó la transmisión de todas las acciones en las que VISESA es titular en Alokabide, S.A. a favor de la Administración de la Comunidad de Euskadi, descontando del importe de transmisión, el importe del nominal pendiente de desembolsar, que fue pagado en efectivo por el comprador. Dichos acuerdos de compraventa de acciones sociales, fueron elevados a escritura notarial con fecha 1 de abril de 2011, momento en el que se transmitió la titularidad de Alokabide, S.A (Nota 17).

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas participadas, son como sigue:

Sociedad	Euros			Resultado del ejercicio
	Capital (*)	Reservas	Subvenciones	
2011				
Orubide, S.A.	5.258.856	(2.105.118)	-	(1.231.129)
2012				
Orubide, S.A.	5.258.856	(3.336.247)	-	(1.627.910)

(*) Capital neto del importe pendiente de desembolso.

La Sociedad fue constituida con fecha 28 de marzo de 2000, habiendo iniciado efectivamente sus actividades en el ejercicio 2004.

La Sociedad provisiona las participaciones en empresas vinculadas siempre que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2012 se han reconocido pérdidas por deterioro de participaciones por valor de 1.374.034 euros (2011: 600.000 euros).

El movimiento de la provisión por deterioro, es el siguiente que se detalla a continuación:

	Euros
Saldo a 31.12.2010	-
Altas	600.000
Bajas	-
Saldo a 31.12.2011	600.000
Altas	774.034
Bajas	-
Saldo a 31.12.2012	1.374.034

7.4. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	2012	2011
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7)		
- Arrendamiento financiero (Nota 6)	2.105.815	2.129.053
- Otros	109.837	472.098
	2.215.652	2.601.151
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7)		
- Clientes	2.032.419	4.270.709
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	977.278	1.072.168
- Deudores varios	1.536.558	2.457.642
- Otros créditos con Administraciones Públicas - Subvenciones	4.922.266	13.626.207
- Otros créditos con Administraciones Públicas - Impuestos	5.376.249	4.849.891
	14.844.770	26.276.617

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar no difieren de sus valores contables ya que tienen su vencimiento a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, todas las cuentas a cobrar, vencidas o no, cuya recuperabilidad se podía considerar dudosa en dichas fechas, han sido provisionadas. La dotación de la correspondiente provisión por deterioro se ha realizado mediante la estimación de la pérdida razonable que correspondería a cada cliente.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

Los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro, dada su naturaleza y la experiencia histórica de cobros, se consideran de alta calidad crediticia y sin riesgos de deterioro alguno. Los saldos a cobrar de entidades vinculadas se consideran sin riesgo de cobro alguno.

Otros créditos con Administraciones Públicas - Subvenciones

Esta partida recoge las subvenciones concedidas a la Sociedad por parte del Gobierno Vasco, ya sean subvenciones de capital o de explotación, y que están pendientes de cobro, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2012	2011
Subvenciones por contratos programa pendientes de cobro		
- Contratos programa anteriores a 2005	349.283	349.283
- Contratos programa 2006	2.291.467	4.082.299
- Contratos programa 2007	2.241.541	8.683.232
Otras subvenciones	39.975	511.393
	4.922.266	13.626.207

8. Existencias

El desglose y movimiento de este epígrafe de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
2011					
Terrenos, solares y aprovechamientos	109.083.456	2.796.404	-	-	111.879.860
Promociones en curso	215.752.756	69.468.427	(110.579.267)	(1.428.854)	173.213.062
Edificios construidos	34.405.468	-	110.579.267	(101.108.078)	43.876.657
Viviendas derecho de tanteo y retracto	755.670	-	-	(194.301)	561.369
Anticipos a proveedores	222.413	1.421	-	-	223.834
	360.219.763	72.266.252	-	(102.731.233)	329.754.782
Deterioros	(1.709.716)	(3.900.181)	-	1.347.121	(4.262.776)
	358.510.047				325.492.006



	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
2012					
Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	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	(87.279.877)	82.688.635
Viviendas derecho de tanteo y retracto	561.369	277.128	-	(326.754)	511.743
Anticipos a proveedores	223.834	-	-	(151.228)	72.606
	329.754.782	50.379.417	-	(87.757.859)	292.376.340
Deterioros	(4.262.776)	(3.436.311)	-	264.454	(7.434.633)
	325.492.006				284.941.707

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2012, un importe de 142.727 miles de euros tendrá un período de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (2011: 209.093.miles de euros).

Terrenos, solares y aprovechamientos

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad no ha adquirido parcelas en pleno dominio, ni aprovechamientos terciarios y residenciales en diversos puntos del País Vasco. Durante el ejercicio 2011, la Sociedad adquirió a Orubide, S.A los aprovechamientos para vivienda protegida de la parcela R1 de Egazelai (Eibar).

La Sociedad dispone 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 se desarrollarán en los próximos ejercicios. La Sociedad ha dotado un importe de 2.185.858€ por deterioro de valor del suelo del área de Zorrozaurre en el ejercicio 2012.

Los diversos terrenos propiedad de la Sociedad han sido 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.

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. En el marco de esta operación, y a partir de la trasmisión 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 ha aprobado definitivamente el plan de reparcelación definitivo del área de Bolueta.

Proyecto área Zorrozurre

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y BBK (Kutxabank desde el 1 de enero de 2012) un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en la zona de Zorrozurre. 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 cuál se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Con fecha 14 de febrero de 2013 se ha publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia la aprobación definitiva del Plan Especial de ordenación urbana cumpliéndose así el hito establecido para que Kutxabank desembolse el pago de 8.333.300 € más 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 ha abonado esta cantidad a VISESA quedando pendiente de pago el 50% del precio que se abonará con la escrituración de la parcela

Asimismo, se instrumentó la transmisión de una parcela en Zorrozurre a la sociedad IMQ 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 de la parcela por un importe de 13.320 miles de euros. En relación con dicha venta, figura una provisión por importe de 4.891 miles de euros (2011: 5.863 miles de euros) en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto para recoger los costes pendientes de incurrir en relación a dicha venta, que, principalmente están relacionados con labores de urbanización del sector a cargo de la Sociedad.

Con fecha 26 de marzo de 2010, se realizó la venta a Idom Zorrozurre Investigación y Desarrollo, AIE, de la finca en la zona terciaria de Zorrozurre por importe de 10.997 miles de euros, asumiendo los gastos de urbanización inherentes a la citada parcela de la Sociedad. Para ello, la Sociedad ha registrado en los presentes estados financieros una provisión por importe de 4.820 miles de euros para recoger los costes pendientes de incurrir en relación a dicha venta (2011: 6.024 miles de euros).

Con fecha 29 de noviembre de 2012 se ha acordado la aprobación definitiva de Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrozurre. Como resultado de la aprobación definitiva, se ha actualizado los importes de provisión por fin de obra, reduciéndose en ambos casos, el importe necesario de provisión en los estados financieros.

Otros compromisos

Con fecha 20 de diciembre de 2012 la Sociedad ha firmado un contrato de compraventa de suelo en Tolosa a Orubide, S.A., sociedad participada, 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. La Sociedad tiene registrado, en concepto de anticipo pagado a ORUBIDE, 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 perfeccionará la transmisión de la propiedad y cuando se registrará la compra de este suelo.

Durante el ejercicio 2012 se han escriturado las promociones correspondientes a las cesiones de terrenos de ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre de 2011 figuraban en el balance saldos por este concepto por importe de 2.609 miles de euros.

Promociones en curso

Las adiciones del ejercicio a las promociones en curso se corresponden con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en el ejercicio 2012, así como con la capitalización de gastos financieros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 se han activado gastos financieros por importe de 3.272 miles de euros, básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas (2011: 3.644 miles de euros). No se han activado gastos financieros en los terrenos de Zorrozaurre y Bolueta.

El desglose al 31 de diciembre de 2012 y 2011 del coste de las Promociones en Curso distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos es el siguiente, expresado en euros:

	Euros	
	Promociones en curso	
	2012	2011
Contrato-Programa 2006	11.102.947	3.607.891
Contrato-Programa 2007	3.277.143	118.675.325
Contrato-Programa 2008	77.198.518	48.539.570
Contrato-Programa 2009	1.252.785	1.193.408
Contrato-Programa 2010	1.353.551	953.381
Contrato-Programa 2011	438.210	4.339
Otras no asignadas a CP	246.427	239.148
	94.869.581	173.213.062

La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos Programa anteriores a 2007, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2012 por importe de 51.961 miles de euros, aproximadamente (34.469 miles de euros en 2011), los cuales se han materializado en anticipos por importe de 26.030 miles de euros (22.318 miles de euros en 2011), que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" (Nota 14) del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto.



Edificios construidos

El epígrafe "Edificios construidos" incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos – Programa desde el 2001 hasta el 2007 por importes de 161, 1.248, 5.875, 3.445, 4.577, 2.739, 9.579 y 55.065 miles euros para cada uno de los años aproximadamente, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o de la venta de locales comerciales y garajes (Nota 1).

Deterioro de valor

Al 31 de diciembre de 2012, la provisión de existencias registrada en el epígrafe "Deterioro" incluye las pérdidas por valor neto de realización por importe de 2.975 miles de euros (2011: 2.024 miles de euros) de una serie de promociones registradas dentro del epígrafe "Edificios construidos", las pérdidas pendientes de reconocer de promociones cuya realización se ha iniciado en el ejercicio 2012 y/o en años anteriores, por 2.180 miles de euros (2011: 2.055 miles de euros), y el importe de deterioro de terrenos, suelos y aprovechamientos por 2.186 miles de euros (2011: no existía deterioro por este concepto). Además en este epígrafe se registra la provisión para viviendas de tanteo por 94 miles de euros (2011: 183 miles de euros)

9. Capital y prima de emisión

a) Capital

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. Las acciones han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por el Gobierno Vasco.

Después de la ampliación anterior, el capital social de la Sociedad está representado por 12.280 acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (2011: 7.685 acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una).

Al 31 de diciembre de 2012 los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

	Porcentaje de participación
	2012
Gobierno Vasco	79,36 %
Kutxabank, S.A.	17,95 %
Caja Laboral – Euskadiko Kutxa	2,69 %
	100,0%

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.



10. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Reserva legal

Otras reservas

- Reserva voluntaria
- Reserva especial para inversiones productivas

		Euros	
		Promociones en curso	
		2012	2011
Reserva legal		2.355.982	2.204.553
Otras reservas			
- Reserva voluntaria		11.392.450	10.029.595
- Reserva especial para inversiones productivas		638.335	638.335
		<u>14.386.767</u>	<u>12.872.483</u>

a) Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Esta reserva no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

b) Reserva especial para inversiones productivas

El saldo de la "Reserva especial 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.

11. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	Euros	
	2012	2011
Pérdidas y ganancias	505.089	1.514.281
Reserva legal	50.509	151.128
Reservas voluntarias	454.580	1.363.153
	<u>505.089</u>	<u>1.514.281</u>

12. Subvenciones, donaciones y otros legados

a) Análisis por categorías

El desglose por categorías de los importes de las subvenciones, donaciones y legados recibidos es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Valores brutos	14.589.306	27.543.202
Efecto fiscal	(4.085.005)	(7.712.097)
Importe neto	10.504.301	19.831.105

Movimientos durante el ejercicio

Los movimientos habidos en los valores brutos han sido los siguientes:

	Euros		
	Bruto	Efecto fiscal	Neto
Saldo a 1 de enero de 2011	30.099.108	(8.420.120)	21.678.988
Aumentos y otros movimientos	2.788.213	(788.330)	1.999.883
Imputación al resultado	(5.344.119)	1.496.353	(3.847.766)
Saldo a 31 de diciembre de 2011	27.543.202	(7.712.097)	19.831.105
Aumentos y otros movimientos	1.961.536	(549.230)	1.412.306
Otros movimientos-Renuncias	(1.163.852)	325.880	(837.972)
Imputación al resultado	(13.751.580)	3.850.442	(9.901.138)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	14.589.306	(4.085.005)	10.504.301

Las subvenciones corresponden a los siguientes conceptos principalmente:

Contratos 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 de 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, según va incurriendo progresivamente en las partidas de costes que tienen asociada una subvención, envía a Gobierno Vasco el soporte justificativo de dichos costes y, en ese momento percibe la correspondiente subvención.

La Sociedad ha recibido confirmación por parte del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, que las subvenciones asociadas a contratos programa tienen la consideración de no reintegrables según se van incurriendo los costes de asistencia técnica y urbanización asociados a dicha subvención. Por lo tanto, todos los importes cobrados en concepto de subvenciones de los diferentes Contratos Programa tendrán la consideración de no reintegrables, aún cuando no se haya completado la urbanización o no se hayan redactado la totalidad de los proyectos urbanísticos.

Las subvenciones concedidas dentro del marco regulador con el Gobierno Vasco (Nota 1) se registran con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos – Subvenciones por Contratos-Programa" del patrimonio neto del balance de situación. Posteriormente, se van imputando a resultados en el momento de cierre de cada promoción (según procedimiento indicado en la Nota 1), por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del Contrato-Programa, de acuerdo con un criterio de "Isomargin" para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa. Si una subvención adquiriese la condición de no reintegrable, quedando aún pendiente parte del cobro de la misma, Visesa se reconocerá la totalidad de dicha subvención en el Patrimonio neto con cargo al capítulo de "Administraciones públicas deudora por subvenciones", en el activo no corriente del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, no quedaba importe pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2012 y 2011 por subvenciones asociadas a costes ya incurridos.

Por lo tanto, el concepto de "Subvención por Contrato-Programa" es una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individualmente considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un Margen Global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, el cierre de una promoción concreta, de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6., arrojará como resultado el margen obtenido en dicha promoción individualmente considerada, 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 asociada una subvención negativa por servir sus resultados para el equilibrio de otras promociones, se ajustará el resultado minorando el ingreso por ventas, con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación.
- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada un ingreso por subvenciones (subvención positiva) se abonará a resultados el importe asociado de subvención con cargo al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

El importe de subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en el ejercicio 2012 ha ascendido a 13.752 miles de euros (5.344 miles de euros en 2011), registrado con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación. La sociedad se registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre estos terrenos.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

13. Instrumentos financieros de pasivo

13.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Euros			
	2012		2011	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros				
A corto plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 13.3.)	79.900.860	154.206.463	86.536.052	198.638.240
	79.900.860	154.206.463	86.536.052	198.638.240

13.2. Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2012 con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros					
	2013	2014	2015	2016	2017 y años posteriores	Total
Préstamos con entidades crédito con garantía hipotecaria	8.051.372	7.876.722	7.679.383	13.252.747	41.341.977	78.202.201
Líneas de crédito	-	-	1.698.659	-	-	1.698.659
Certificaciones vencidas y descontadas (Otros pasivos financieros)	-	57.170.469	21.952.416	-	-	79.122.885
Otros (Otros pasivos financieros)	24.922.777	-	-	-	-	24.922.777
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50.160.801	-	-	-	-	50.160.801
	83.134.950	65.047.191	31.330.458	13.252.747	41.341.977	234.107.323

13.3. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	2012	2011
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Préstamos con entidades de crédito	79.900.860	86.536.052
- Otros pasivos financieros	104.045.662	140.871.214
- Proveedores	18.319.327	27.619.738
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	4.880.103	6.170.288
- Remuneraciones pendientes de pago	6.001	11.301
- Anticipos de clientes	26.029.944	22.317.626
- Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	-	541.035
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	925.426	1.107.038
	234.107.323	285.174.292

Los valores contables de las deudas a largo plazo no difieren de sus valores razonables.



El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. El valor contable de las deudas de la Sociedad está denominado en su totalidad en euros.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A. 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en el acuerdo de Gobierno del 12 de abril de 2011, que recoge los plazos de pago en las operaciones comerciales de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2012		2011	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	23.229	32	25.755	25
Resto	48.983	68	78.363	75
Total pagos del ejercicio	72.212	100	104.118	100
Plazo Medio de Pago Excedidos (Días)	45		69	
Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepase el plazo máximo legal (en miles)	52		64	

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los pasivos financieros del balance de situación adjunto, mantenidos en su totalidad con las cajas de ahorros que forman parte de su accionariado (Nota 9) presentaban la siguiente composición, expresados en euros:

	Euros	
	Corriente	2011
	2012	2011
Débitos y partidas a pagar con entidades de crédito		
Préstamo Salburua Zabalgana	-	5.185.000
Préstamo Bolueta	19.000.000	19.000.000
Préstamo Oficinas Calle Orio	398.109	592.018
Crédito Hipotecario Zorrozaurre	50.749.664	53.491.339
Línea de Crédito de Amezola	1.698.659	-
Préstamo Boulevard	1.237.595	1.371.516
Préstamo Zorrozaurre	3.904.846	3.904.846
Préstamo Sestao	1.767.388	1.767.388
Préstamo Eibar	970.000	970.000
Intereses devengados pendientes de pago	174.599	253.945
	79.900.860	86.536.052



El tipo de interés está referenciado a Euribor más un diferencial en todos los casos.

El importe de los intereses devengados por todas las líneas de financiación, incluyendo las líneas de descuento de proveedores (clasificadas en "Otros pasivos financieros no bancarios"), ha ascendido a 6.005.347 euros (6.568.760 euros en el 2011).

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.

Otros pasivos financieros no bancarios

Este epígrafe del balance de situación recoge, principalmente, el nominal de las certificaciones vencidas y descontadas pendientes de pago al cierre del ejercicio. 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.

Dentro del epígrafe de pasivos financieros no bancarios se encuentra registrado dos anticipos reintegrables proporcionados por uno de los socios de la Sociedad, en concreto, por el Gobierno Vasco, por importe de 16.000.000, concedido en el ejercicio 2012 y por un período no superior a un año, y 8.900.000 euros, (2011: 9.500.000 euros) sin vencimiento establecido, y que devenga un tipo de interés de 0,114% y 0,927%, 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.

14. Provisiónes

El movimiento habido en los epígrafes "Provisión para operaciones de tráfico" y "Provisiones para riesgos y gastos" es el siguiente:

	Euros	
	Provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	3.098.262	24.238.946
Dotaciones con cargo a resultados	1.136.399	8.877.509
Reversiones con abono a resultados	(1.480.511)	(4.423.813)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	2.754.150	28.692.642
Dotaciones con cargo a resultados	1.662.059	4.820.551
Reversiones con abono a resultados	(3.240.283)	(10.018.414)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.175.926	23.494.779

La Sociedad ha constituido provisiones para hacer frente a reclamaciones judiciales conocidas a cierre del ejercicio 2012 y 2011. Esta provisión se valora 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. La Sociedad considera que existe provisión suficiente en sus cuentas para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Adicionalmente, la Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción, recoge los últimos costes individualizados pendientes de llegar en aquellas promociones ya entregadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los inquilinos.

15. Impuestos

a) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio			505.089
Impuesto sobre sociedades			267.849
Diferencias permanentes	1.274.762	(1.095.377)	179.385
Diferencias temporarias	604.708	(1.617.026)	<u>(1.012.318)</u>
Base imponible fiscal (resultado fiscal)			<u>(59.995)</u>

Los resultados contables antes de impuestos del ejercicio se han corregido, por diferencias temporarias por el importe de la dotación y aplicación a la provisión por riesgos y gastos y por fin de obra,

En el ejercicio 2012 la cuota no se ha visto reducida por deducciones generadas en ejercicios anteriores, ni en el propio ejercicio (2011: 532.676 euros).

Las retenciones de los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a un importe aproximado de 5.712 euros y 19.417 euros.

El ingreso por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2012	2011
Impuesto corriente (Nota 13)	-	(560.453)
Impuesto diferido – diferencias temporarias	(266.650)	1.283.935
Impuesto diferido – reversión de bases imponibles negativas activadas	-	(310.700)
Ajustes impositivos ejercicios anteriores	(1.199)	-
	(267.849)	412.782

La Sociedad se acogió en el año 2011 a la exención por reinversión de beneficios extraordinarios de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades. El importe de la renta acogida a la exención por reinversión ascendió a 532.854 euros, que la dirección de la Sociedad espera reinvertir en los próximos ejercicios.



La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de Julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, la cual se encuentra vigente, aún cuando existen diversos recursos planteados. Además, es de aplicación la Norma Foral 21/2008 de 29 de Diciembre por la cual se eliminan los plazos para la compensación de Bases Imponibles y Deducciones que se encuentren pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2012. Asimismo, es de aplicación la Norma Foral 18/2011, de 22 de diciembre, que recoge diversas medidas tributarias para el ejercicio 2012 y siguientes.

La Sociedad, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, no tiene previsto acogerse a la revalorización de balances aprobada por la Ley 15/2012, de 28 de diciembre, por la que se adoptan medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

b) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente

	Euros	
	2012	2011
Activos por impuestos diferidos		
Diferencias temporarias	1.095.240	1.361.857
	1.095.240	1.361.857
Pasivos por impuestos diferidos		
Subvenciones, donaciones y otros legados	(4.085.006)	(7.712.097)
	(4.085.006)	(7.712.097)
	(2.989.766)	(6.350.240)

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Regulariza- ciones	Adiciones	Aplicaciones
				Saldo final
2011				
Activos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias	1.093.689	-	711.121	(442.953)
Bases Imponibles negativas	310.700	-	-	(310.700)
	<u>1.404.389</u>	<u>-</u>	<u>711.121</u>	<u>(753.653)</u>
				<u>1.361.857</u>
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias	(1.015.767)	-	-	1.015.767
Subvenciones	(8.420.120)	-	(788.330)	1.496.353
	<u>(9.435.887)</u>	<u>-</u>	<u>(788.330)</u>	<u>2.512.120</u>
				<u>(7.712.097)</u>
2012				
Activos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias	1.361.857	-	186.150	(452.767)
	<u>1.361.857</u>	<u>-</u>	<u>186.150</u>	<u>(452.767)</u>
				<u>1.095.240</u>
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones	(7.712.097)	325.880	(549.230)	3.850.442
	<u>(7.712.097)</u>	<u>325.880</u>	<u>(549.230)</u>	<u>3.850.442</u>
				<u>(4.085.005)</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyo crédito fiscal se encuentre reconocido en el activo del balance. Con efectos 1 de enero de 2009, la Norma Foral 21/2008 de 18 de diciembre, de ejecución presupuestaria para 2009, ha eliminado el plazo establecido para compensar bases imponibles negativas y determinadas deducciones pendientes de aplicación. Por lo tanto, las bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar a 1 de enero de 2009 podrán ser compensadas en ejercicios sucesivos sin límite temporal.



Activos y pasivos por Impuesto diferido no registrados.

La Sociedad dispone de 802.026 euros (2011: 584.707 euros) en concepto de deducciones pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

	Euros	Límite sobre cuota líquida
Por inversiones en Activos Fijos Nuevos		
2009	315.205	35%
Por medio ambiente		
2009	158.674	35%
2010	27.639	35%
2011	128.480	35%
2012	72.623	35%
Por creación de empleo		
2009	33.000	35%
2010	9.000	35%
Por contribución a planes de pensiones		
2009	13.463	35%
2010	6.676	35%
2011	4.073	35%
2012	283	35%
Gastos de Formación		
2009	11.841	35%
2011	3.536	35%
2012	9.140	35%
Por Investigación y Desarrollo		
2012	8.393	Sin límite
	802.026	

No existe límite temporal para aplicar las deducciones citadas.

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por entender los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no está razonablemente asegurada en los próximos diez ejercicios.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se distribuye íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades es el siguiente:

	%	
	2012	2011
Venta de viviendas de derecho de tanteo (*)	0,5	0,3
Venta de promociones:		
Viviendas y elementos vinculados	96,0	96,7
Elementos libres (**)	3,5	3,0
Total saldos deudores	100,0	100,0

(*) 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 8).

(**) Básicamente locales comerciales y garajes.



b) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe es la siguiente:



	Euros	
	2012	2011
Compra viviendas de tanteo y retracto	293.879	109.738
Compra de terrenos y solares	1.343.635	1.877.882
Variación de existencias de terrenos y tanteos (Nota 8)	(2.544.295)	(2.602.103)
Certificaciones de obras y otros costes de promociones	54.543.321	63.267.580
Deterioro	3.171.857	2.553.060
	<u>56.808.397</u>	<u>65.206.157</u>

c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe es la siguiente:



	Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios y asimilados	2.376.850	2.540.106
Cargas sociales		
- Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	2.825	40.721
- Otros gastos sociales	688.480	678.454
	<u>3.068.155</u>	<u>3.259.281</u>

La línea de "Sueldos, salarios y asimilados" incluye indemnizaciones por 5.043 euros (2011: 187 euros).

La línea "Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones" recoge 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.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

<u>Categoría</u>	<u>Número de personas</u>	
	2012	2011
Altos directivos	1	1
Directores	6	6
Técnicos superiores	17	17
Técnicos medios	15	16
Administrativos	23	24
	<u>62</u>	<u>64</u>



Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	Número de personas					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	1	-	1	1	-	1
Directores	3	3	6	3	3	6
Técnicos superiores	7	8	15	8	11	19
Técnicos medios	8	8	16	8	9	17
Administrativos	4	17	21	4	20	24
	<u>23</u>	<u>36</u>	<u>59</u>	<u>24</u>	<u>43</u>	<u>67</u>


17. Resultado financiero

	Euros	
	2012	2011
Ingresos financieros:		
En terceros	208.854	284.443
	<u>208.854</u>	<u>284.443</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(6.005.347)	(6.568.760)
Por deudas con terceros	(116.098)	(113.326)
Incorporación de gastos financieros	3.271.551	3.643.845
	<u>(2.849.894)</u>	<u>(3.038.241)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:		
Deterioro y pérdidas (Nota 7.3)	(774.034)	(600.000)
Resultado por enajenaciones y otros (Nota 7.3)	-	888.090
	<u>(774.034)</u>	<u>288.090</u>
Resultado financiero	<u>(3.415.074)</u>	<u>(2.645.708)</u>



18. Flujos de efectivo de las actividades de explotación

Resultado del ejercicio antes de impuestos

Ajustes del resultado:

- Amortización del inmovilizado
- Imputación de subvenciones
- Variación de provisiones
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros
- Ingresos financieros
- Gastos financieros
- Otros Ingresos y gastos

Cambios en el capital corriente:

- Existencias
- Deudores y otras cuentas a cobrar
- Otros activos corrientes
- Acreedores y otras cuentas a pagar

Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:

- Pagos de intereses
- Pagos Impuesto sobre Beneficios
- Cobros por intereses

Flujos de efectivo de las actividades de explotación

Euros	
2012	2011
772.938	1.101.499
666.160	635.292
(13.751.580)	(5.344.119)
(2.026.006)	7.027.499
774.034	(288.090)
(39.659)	(114.158)
2.680.669	2.867.956
(307.788)	(374.861)
(12.004.170)	4.409.519
37.227.214	30.466.402
4.275.804	9.299.384
16.887	38.504
(7.606.225)	(29.744.524)
33.913.680	10.059.766
19.500.403	11.069.223

19. Flujos de efectivo de las actividades de inversión

Pagos por inversiones:

- Empresas grupo y asociadas
- Inmovilizado intangible
- Inmovilizado material
- Otros activos financieros

Cobros por desinversiones:

- Empresas del grupo y asociadas

Flujos de efectivo de las actividades de inversión

Euros	
2012	2011
-	(526.897)
-	(2.299)
(15.533)	(19.641)
-	(426.365)
(15.533)	(975.202)
-	2.390.620
-	2.390.620
(15.533)	1.415.418

**20. Flujos de efectivo de las actividades de financiación**

	Euros	
	2012	2011
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Ampliación de capital	25.001.625	-
- Subvenciones, donaciones y legados	9.030.207	12.711.428
	34.031.832	12.711.428
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	(43.460.744)	(20.164.860)
	(43.460.744)	(20.164.860)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(9.428.912)	(7.453.432)

21. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Los miembros actuales del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo excepto en el caso de uno de ellos, que por su condición de Director General de la Sociedad ha percibido las siguientes retribuciones:

	2012		2011	
	Sueldos y salarios	Total	Sueldos y salarios	Total
Alta Dirección/Consejeros	77.977	77.977	83.936	83.936
	77.977	77.977	83.936	83.936

No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2012 y 2011 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.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2012 ni 31 de diciembre de 2011, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida, instrumentos de Patrimonio o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

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.

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

Detalle de participaciones en Sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

El artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores del ejercicio cerrado el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que durante el ejercicio 2012 ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad:

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Ignacio de la Puerta Rueda	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Sestao Berri 2011, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ría 2000	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2011, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
José Alberto Barrena Llorente	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Azora Europa I, S.A.	-	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Azora Europa II, S.A.	9,28%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Binaria 21, S.A. (antes Zad Logística XXI, S.A.)	19,95%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Lazora II, S.A.	3,44%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	ORUBIDE, S.A.	43,50%	Consejero

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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	San Mamés Barria, S.L.	16,20%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Torre Iberdrola, A.I.E.	31,90%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Licasa I, S.A.	12,50%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	(Sareb) Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	2,62%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promega Residencial, S.L.	35,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Mecano del Mediterráneo, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Harri 1, S.L.	70,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Fiuna, S.A.	30,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Baserri, S.L.	33,38%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Martioda Promociones, S.L.	10,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Paisajes del Vino, S.L.	23,35%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Numzaan, S.L.	21,47%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Vitalquier, S.L.	20,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Lasgarre, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Mail Investment, S.A.	80,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promociones Junguitu, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Viuc Promociones, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Neinor, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Neinor Ibérica, S.A.	100,00%	N/A



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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Neinor Inmuebles, S.A.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Neinor Inversiones, S.A.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Neinor Barria, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Peri 3 Gestión, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Asesoramiento Inmobiliario Kutxa, S.A.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Grupo Inmobiliario Inverlur, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur 2002, S.A.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur 3003, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur 6006, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Gestión Inmobiliaria I, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Gestión Inmobiliaria II, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Encomienda I, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Encomienda II, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Can Balasch, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Las Lomas, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Del Tebre, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Cantamilanos, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Goilur Servicios Inmobiliarios I, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Lurraria I, S.L.U.	100,00%	Consejero

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Estemar, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Gestión Inmobiliaria IV, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Guadaira, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Goilur Guadaira, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Fuengimar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promociones Costa Argia, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Mijasmar I Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Mijasmar II Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Benalmar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Sealand Real State, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Yerecial, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Casa Club Valle Romano Golf & Resort, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Golf Valle Romano Golf & Resort, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Sekilur, S.A.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Aedis Promociones Urbanísticas, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Nyesa Inversiones, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Invar Nuevo Jerez, S.L.	100,00%	Consejero

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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Servicios Inmobiliarios Loizaga II, S.L.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cascada Beach, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promociones Ames Bertan, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Aguilas I, S.L.	50,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inverlur Aguilas II, S.L.	50,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Inversiones Crilur, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promociones Urbanísticas La Albericia, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Residencial Avenida Dos, S.L.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto del Pilar Desarrollo, S.L.	47,20%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Los Jardines de Guadaira, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Los Jardines de Guadaira II Servicios Inmobiliarios, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promoción Los Melancólicos, S.L.	42,50%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Parque Brenan, S.L.	40,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Parque Brenan II, S.L.	40,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Parque Brenan III, S.L.	40,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios I, S.L.	42,50%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios II, S.L.	42,50%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios III, S.L.	42,50%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios IV, S.L.	42,50%	N/A

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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cienpozuelos Servicios Inmobiliarios V, S.L.	42,50%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Obarema Uno, S.L.	42,10%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Obarema Dos, S.L.	42,10%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Distrito Inmobiliario Nordeste, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cusa Properties Berlin GMBH	10,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Residencial Ipar Madrid, S.A.	30,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto del Pilar, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto del Pilar Dos, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto del Pilar Tres, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto del Pilar Cuatro, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto de Pozuelo, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto de Pozuelo Dos, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto de Pozuelo Tres, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto de Pozuelo Cuatro, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Soto de Aizkorri, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Alameda Alfonso Bequer Dos, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Alameda Alfonso Bequer Tres, S.L.U.	100,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Altia Proyectos y Desarrollo, S.A.	40,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Antequera Dos, S.L.	5,50%	N/A

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cajasur Inmobiliaria, S.A.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Cía Para Los Desarrollos Inmob. De la Ciudad de Híspalis, S.L.	6,25%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Desarrollos Urbanísticos Veneciola, S.A.	20,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Gabialsur 2006, S.L.	50,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Golf Antequera, S.L.	5,50%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	GPS Mairena El Soto, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Grupo Inmobiliario Cañada XXI, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Norapex, S.A.	50,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Ñ XXI Perchel Malaga, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Ñ XXI Selwo Estepona, S.L.	40,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promoción Residencial Vega del Carrascal, S.L.	20,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promotora Inmobiliaria Prienesur, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Promotora Inmobiliaria Sarasur, S.A.	50,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Rofisur 2003, S.L.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Sermansur, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	SGA Cajasur, S.A.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Silene Activos Inmobiliarios, S.A.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Tejares Activos Singulares, S.L.U.	100,00%	Consejero
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Tirsur, S.A.	100,00%	Consejero

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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Universal Lease Iberia Properties, S.L.	20,00%	N/A
Kutxabank, representada por Dña. Alicia Vivanco González	Vehículo de Tenencia y Gestión 9, S.L.	2,11%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	MCC Sustrai, S.A.	9,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Montecerrao	26,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Iturmendi 2010, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Fuster Yequeda, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Almudevar, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Flores Alfinden, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Astillero El Navio, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos La Albericia, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol Promociones XXI, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol León, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Los Valles, S.L.	45,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	50,00%	N/A

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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Valdecilla, S.L.	26,47%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Eco Moncayo Azul, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Guimel Aragón, S.L.	25,50%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y León, S.L.	25,49%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Guimel Burgo S.L.	25,50%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Royal Almazarro, S.L.	50,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	50,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Álava, S.L.	100,00%	Administrador Único
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Navarra, S.L.	100,00%	Administrador Único
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Valladolid, S.L.	100,00%	Administrador Único
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Bizkaia	100,00%	Administrador Único
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Maralema	50,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR Coop. de Crédito , a través Fomenclar	Residencial Los 12 Amigos, S.L.	30,00%	N/A

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
CAJA LABORAL POPULAR Coop., de Crédito , a través Fomenclar	Vial La Florida, S.L.	25,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR Coop., de Crédito , a través Fomenclar	Urbialde Deba, S.L.	25,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR Coop., de Crédito , a través Fomenclar	Copesa Ciempozuelos, S.L.	25,00%	N/A

22. Operaciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar (adicionalmente a lo indicado en las Notas 7 y 13) con accionistas o entidades vinculadas se indica a continuación:

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
2011					
Orubide, S.A.	510.360	6.170.288	-	462.844	533.237
Alokabide, S.A.	561.808	-	2.116.036	1.592.249	6.798
	<u>1.072.168</u>	<u>6.170.288</u>	<u>2.116.036</u>	<u>2.055.093</u>	<u>540.035</u>
2012					
Orubide, S.A.	755.154	5.021.844	-	1.803.756	762.118
Alokabide, S.A.	222.124	-	26.198.388	1.350.073	6.930
	<u>977.278</u>	<u>5.021.844</u>	<u>26.198.388</u>	<u>3.153.829</u>	<u>769.048</u>

(*) Corresponde a la venta de viviendas

Adicionalmente, la Sociedad ha pagado un importe a Orubide, S.A. en concepto de anticipo por la compra de suelo (Nota 8) por importe de 533.465 euros, registrado en cuentas a cobrar.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 no se han realizado compras de suelo (2011: compra del área de Eibar por importe de 1 millón de euros a Orubide, S.A.).

El epígrafe de "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 la Sociedad en los que las citadas sociedades 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.



Asimismo, las operaciones desglosadas en la Nota 13 son con entidades miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con sus accionistas son los siguientes:

	Euros				
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 7)	Deuda financiera (Nota 13)	Otros pasivos financieros (Nota 13)	Subvenciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos financieros
2011					
Gobierno Vasco	15.698.483	-	9.500.000	5.344.119	-
Resto de accionistas	-	86.536.052	-	-	6.568.760
	<u>15.698.483</u>	<u>86.536.052</u>	<u>9.500.000</u>	<u>5.344.119</u>	<u>6.568.760</u>
2012					
Gobierno Vasco	4.922.266	16.000.000	8.900.000	13.751.580	-
Resto de accionistas	-	78.663.265	-	-	6.005.347
	<u>4.922.266</u>	<u>94.663.265</u>	<u>8.900.000</u>	<u>13.751.580</u>	<u>6.005.347</u>

23. 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 presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2012 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y sus firmas asociadas por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 45.100 euros y por otros servicios de verificación y asesoramiento ascendieron a 19.977 euros (2011: 54.351 euros).

No existe ninguna otra cantidad abonada a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que pertenece el auditor, o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control.

25. Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

El 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.



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

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle trimestral y actualización también 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.

BS
Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación. Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta puede finanziarse con líneas de descuento, préstamos hipotecarios con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante líneas de descuento. El importe de líneas de descuento y líneas de crédito no dispuestos al 31 de diciembre de 2012 asciende a 57.748 miles de euros (111.756 miles de euros en el ejercicio 2011).

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 2013. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista mayoritario, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en el Plan Director 2010-2013. Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en detalle en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2013, contando con el apoyo de las entidades financieras que forman parte de su accionariado, razón por la que no esperan problemas.

26. Garantías y avales

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales en garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos, devolución de anticipos recibidos de clientes y cobros por subvenciones de la Unión Europea por importe de 34.330 miles de euros, aproximadamente (62.168 miles de euros en el 2011).

Asimismo se han recibido de empresas constructoras y colegios profesionales avales por importe de 15.427 miles de euros, aproximadamente (23.183 miles de euros en el 2011), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan pasivos para la Sociedad derivados de los avales prestados mencionados en el párrafo anterior.

27. 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.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

En el ejercicio 2012, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, si bien dicha actividad se ha ralentizado fruto de la coyuntura económica actual. En este sentido en el ejercicio 2012 únicamente se han adjudicado dos promociones, una de 100 viviendas concertadas en Leioa y otra de 92 concertadas en Baracaldo si bien el contrato de obra ha sido firmado en enero de 2013 en ambos casos. Se consideran finalizadas en el ejercicio 2012, o dicho de otra manera, se ha comenzado en 2012 la escrituración de las siguientes promociones:

- 20 VS en Iruña de Oca
- 111 VS en Salburua
- 242 viviendas concertadas en Salburua, de las que se han escriturado 75 en 2012.
- 29 VS en Llodio, Arantzar Soloa
- 161 VS en Zabalgana
- 101 viviendas concertadas en Sondika, de las que se han escriturado 72 en 2012.
- 96 viviendas concertadas en Basauri, de las que en 2012 se han escriturado 80.
- 75 VS en Mutriku.

En cuanto al volumen de escrituraciones por Contrato Programa, ha sido el de 2007 el de mayor peso relativo a suponer un 93,63% de las escrituraciones totales de 2012, seguido por el CP2006 cuyas escrituraciones ha supuesto el 4,69% 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 65,85% de las escrituraciones de 2012 son de VPO de régimen general mientras que el 33,89% lo son de régimen especial (VS) y únicamente un 0,25% son de precio tasado.

El número total de viviendas escrituradas en el ejercicio 2012 asciende a 805 frente a las 854 de 2011. Si nos fijamos en el volumen de escrituraciones de viviendas, elementos vinculados y elementos libres esta pasa de 120 millones en 2010 a 107 millones en 2011 y 80,6 millones en 2012 si bien este año 2012 también se han escriturado suelos por 1,8 millones de euros.

Además en 2012 hemos continuado con la actividad de prestación de servicios energéticos a varias comunidades de propietarios da en los últimos meses de 2011, consistente en la gestión de calderas centralizadas de cogeneración que si bien no constituyen un volumen significativo en el ejercicio (172 miles de euros de ventas de energía en el ejercicio) suponen la consolidación de esta nueva línea de actividad.

La explicación de este volumen de ventas en comparación con el número de viviendas escrituradas y las cifras de 2011 es que en el ejercicio 2011 únicamente hubo 2,17 millones de euros de escrituraciones de viviendas sociales (correspondientes a las 30 VS de Gernika escrituradas con la sociedad pública ALOKABIDE) siendo la mayor parte de las escrituraciones (el 94,4%) de VPO, cuyos precios de venta son superiores a los de la VS mientras que en 2012 396 de las 805 viviendas escrituradas de VS y por esta razón, a pesar de haber escriturado un número parecido de viviendas y elementos vinculados (805 en 2012 frente a 854 en 2011) el volumen de escrituraciones en euros disminuye sensiblemente (de 107 millones en 2011 a 80,6 millones en 2012).

Además, durante el ejercicio 2012 se ha continuado la ejecución de una serie de urbanizaciones complementarias por cuenta del Departamento de Empleo y Políticas Sociales en las promociones de Llodio y Mutriku. También se han realizado trabajos de descontaminación por cuenta del Departamento en Pasaia Luzuriaga y Arrasate.



Adicionalmente se han realizado compras de suelo y derechos de superficie por un importe total de 1,2 millones de euros de los que la mayoría (732 miles de euros) se corresponden con compras de fincas pendientes y pagos de indemnizaciones en Bolueta.

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 se mantiene en los niveles del ejercicio 2011, en un 8,52%. 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. Como hemos comentado más arriba, el 98,32% de las escrituraciones del ejercicio son de los CP2006 y CP2007 que tienen unos márgenes medios en el ejercicio del 5,76% y del 8,61% respectivamente.

Por otra parte, en el ejercicio 2012 VISESA ha seguido concentrado sus esfuerzos en la contención del gasto manteniendo el saldo de la partida de servicios exteriores en 1,6 MM€. El saldo medio de la partida de servicios exteriores en el período 2008 a 2010 ha sido 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 el ejercicio 2012.

En cuanto a la actividad de Tanteos y Bizigune, esta fue traspasada a la sociedad ALOKABIDE con fecha 30-04-08 si bien durante los ejercicios 2009 a 2012 se ha seguido gestionando el stock de tanteos que había adquirido VISESA antes del traspaso de la actividad. Dicho stock ha bajado de 561 miles de euros al cierre del ejercicio 2011 a 512 miles de euros a cierre de 2012.

También en el ejercicio 2012 se ha procedido a realizar una ampliación de capital en VISESA mediante la emisión de 4.595 nuevas acciones con un valor nominal de 3.005,06 € por acción con una prima de emisión de 2.435,99 € por acción. Esta ampliación de capital es suscrita al 100% por el Gobierno Vasco dejando los porcentajes de participación en VISESA a cierre de 2012 en el 79,36%

Señalar por último que a lo largo del ejercicio 2012 se ha continuado trabajando en el proyecto de contabilidad presupuestaria en el que todas las partidas de gastos previstas para 2012 y ahora también para 2013 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.

AVANZANDO 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.

Dentro de su estrategia de competitividad, ya en el Plan Estratégico 2002-2005, la Excelencia en la Gestión es un objetivo de Visesa, para lo que se toma la decisión de orientar el sistema de gestión hacia un modelo integral.

El modelo seleccionado es el Modelo EFQM de Excelencia, ya 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.

La decisión de tomar el Modelo EFQM de Excelencia como referencia es un reto importante, de forma que la Dirección de Visesa ha estado alineando permanentemente la estrategia a 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



El Sistema de Gestión integrado de Visesa se basa así 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 pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de Visesa.

En 2005, fruto del trabajo realizado, Visesa presenta su Memoria de Gestión a una evaluación externa realizada por Euskalit - Fundación Vasca para el fomento de la calidad, que presta a las organizaciones de la CAPV este servicio según el modelo EFQM, consistente en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella.

Visesa obtuvo el distintivo Q de Plata, reconocimiento que concede anualmente el Gobierno Vasco, convirtiéndose así en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.

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.



Además se han ido ajustando los procesos a las necesidades vigentes en cada momento, lo que se ha traducido en un Mapa de Procesos integrado para Orubide, Visesa y Alokabide.

Para la mejora continua de los procesos Visesa aplica el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustando sistemáticamente los procesos de la sociedad para adaptar su estructura y crear valor en todas las actividades y grupos de interés (cliente, accionistas, proveedores, sociedades participadas, personas que integran Visesa y la sociedad en su conjunto).



Actualmente se encuentra vigente el Plan Estratégico 2010-2013 elaborado para dar respuesta al Plan Director de vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 cuyos ejes de actuación son:

- Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler
- Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana
- Promover una política activa de gestión del suelo
- Optimización de recursos/instrumentos al servicio de la Política Vivienda
- Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda



En este último año 2012 se ha continuado con el trabajo de algunos proyectos ya iniciados en 2011 y otros nuevos que han surgido en 2012 con el objetivo de mejorar la gestión de la actividad de la organización:

- 
- Exploración de vías alternativas para explotación de la información como son los cubos OLAP
 - Revisión anual de la estrategia a corto plazo mediante líneas estratégicas
 - Implantación de la Guía de Gobierno Responsable
 - Implantación y desarrollo de la función de Control Interno
 - Análisis de nuevas vías para la comercialización de elementos libres
 - Inicio de la implantación de la sistemática recogida en la nueva orden de adjudicación
 - Análisis de la posibilidad de implantar la modalidad de alquiler con opción de compra
 - Inicio del piloto con Gobierno Vasco para la licitación electrónica
 - Inicio de la revisión de la Sistemática de Gestión por Proyectos
 - Depurado de los reportings de gestión y económico-financieros para adaptarlos al escenario actual
 - Revisión de los perfiles de puestos
 - Realización de la Autoevaluación EFQM (bienal)
 - Realización de la encuesta de satisfacción de personas (bienal)

GESTIÓN DE PERSONAS

El año 2012, la Dirección de Personas y Servicios Generales, 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 marco del proceso de Planificación, Selección e incorporación de las personas, este departamento ha lanzado en el año 2012 el proyecto de revisión y elaboración de las fichas de todos los puestos que actualmente integran la estructura de Visesa, adaptándolas a la nueva situación, en la que se integra la gestión por procesos, gestión por proyectos y los nuevos sistemas de gestión.

Es destacable también el proceso de negociación para la elaboración del primer convenio de Visesa, llevado a cabo en el segundo semestre y que ha culminado con el acuerdo de la Mesa de Negociación.

Dentro del proceso de Desarrollo de Personas acompañado del Proceso de Mantenimiento de los Activos y Seguridad de las personas, se ha trabajado con el objetivo de reducir los gastos del capítulo II, destacando proyectos como la adecuación del la oficina de Atención al cliente de Bilbao, estudio para la optimización de consumos eléctricos o el estudio de optimización del parque de vehículos entre otros.

Desde El proceso de Comunicación Interna y Gestión del conocimiento, se ha orientado el esfuerzo a las siguientes cuestiones:



Se dedican esfuerzos importantes para el fomento del uso del Euskera, adaptando la formación a las necesidades de cada alumno.

Seguimos fortaleciendo las competencias conversacionales en la organización con el objetivo desarrollar competencias de liderazgo en directivos y mandos intermedios.

Además, y dentro del marco de este proceso, se ha confeccionado un borrador de revisión de la política de formación en donde se recogen cambios importantes en cuanto a la detección de necesidades y elaboración del plan y priorización de acciones de formación, así como su alineación en el tiempo con la elaboración de presupuesto y planes de gestión.

Desde el proceso 11, 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 2012 se ha colaborado en la edificación de 2 albergues en Bolivia.

Por último, en el año 2012, se ha aprobado el nuevo plan e Euskera, en el que se han recogido ejes esenciales para la promoción de este idioma en las sociedades (imagen, comunicación externa e interna) y que prevé acciones para los siguientes años 2013 y 2014.

INNOVACION 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 al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva.

Desde el punto de vista de la I+D+i, durante el año 2012 se ha avanzado en la consecución de los objetivos de los dos 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. A principio de año, se celebró un acto de inicio de obras del edificio de 176 viviendas sociales, con gran seguimiento mediático. La construcción sigue la planificación prevista y se finalizará durante el próximo año (+info: www.pimes.eu).

OPEN HOUSE: tercer 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 (+info: www.openhouse-fp7.eu).

En 2012 VISESA inicia una nueva línea de negocio consistente en la prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios de sus promociones. 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 2012 se han gestionando tres contratos de servicios energéticos, que afectan a un total de 445 viviendas.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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 manteniendo siempre un equilibrio entre los resultados de unas y otras.

En el capítulo de inversiones, se cifra en 52 millones 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).

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 y 2010.



El reparto por provincias de este volumen de obra es como sigue:

PROVINCIA	OBRA Y RESTO DE GASTOS
ARABA	6.933.716
BIZKAIA	28.807.451
GIPUZKOA	16.265.364

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. Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue potenciar las alianzas con ayuntamientos para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

ACCIONES PROPIAS

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

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2012 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.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores al cierre dignos de mención.

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 VPP 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.

DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

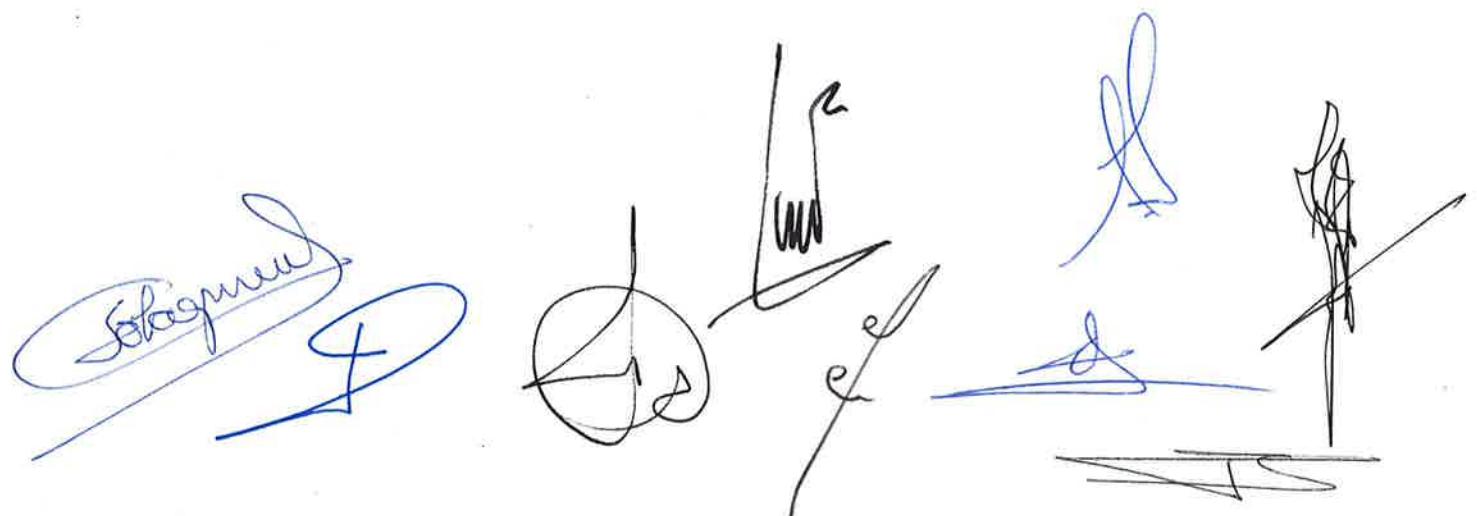
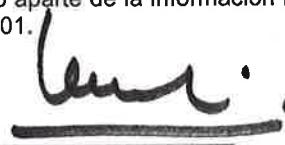
Identificación de la Sociedad: Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2012 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de la información medioambiental prevista en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

Fecha: 26 de marzo de 2013

Firma del Secretario del Consejo de Administración:

D. Alberto Arzamendi Ceciaga

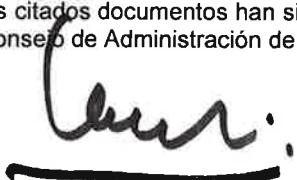


En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en sesión celebrada el 26 de Marzo de 2013 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al Ejercicio 2012, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión, están extendidas y visadas por mi en señal de identificación con la siguiente numeración:

Cuentas Anuales: 56 folios, páginas de la 1 a la 56

Informe de Gestión: 6 folios, páginas de la 57 a la 62

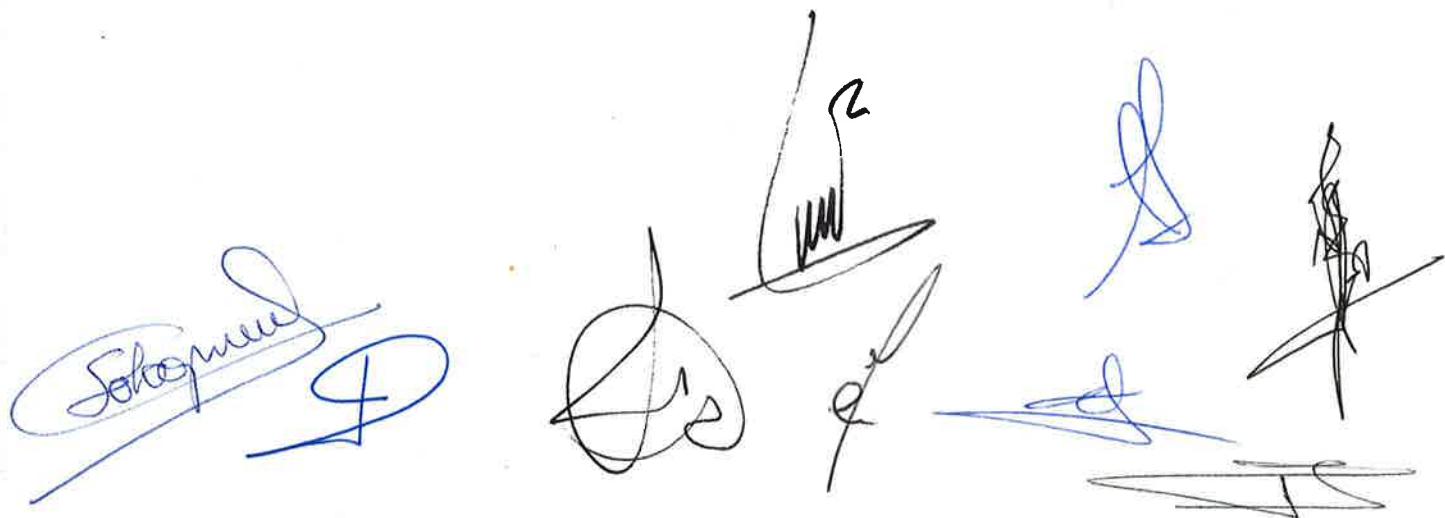
Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 253, todos y cada uno de los citados documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios.



Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gasteiz, 26 marzo de 2013



The image shows several handwritten signatures in blue ink, likely belonging to other members of the Board of Directors, positioned at the bottom of the page. The signatures are diverse in style and size.

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

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

El Consejo de Administración de la de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA) en fecha 26 de marzo de 2013, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedad 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 2012, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Vitoria, a 26 de Marzo de 2013

D. Juan María Aburto Rique
Presidente

D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea
Vocal

D. José Alberto Barrena Llorente
Vocal

D. Alfredo Zabaleta Barredo
Vocal

D. Hernando Lacalle Edeso
Vocal

Dña. M^a Covadonga Solaguren Santamaría
Vicepresidenta

D. Ignacio Basañez Alfonso
Vocal

D. Fernando Iriogoyen Zuazola
Vocal

D. Mario Yoldi Domínguez
Vocal

lmi.