

ORUBIDE, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA
Y CUENTAS ANUALES**

PKF ATTEST

ORUBIDE, S.A.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2015,
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS

ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de ORUBIDE, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad ORUBIDE, S.A., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de ORUBIDE, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad ORUBIDE, S.A. al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.4.c) de la memoria abreviada adjunta en la que se indica que al 31 de diciembre de 2015 las pérdidas del ejercicio 2015 de la Sociedad han supuesto una reducción significativa de sus fondos propios, originando que el neto patrimonial de la Sociedad sea inferior a las dos terceras partes del capital social. Esta situación, junto con otras cuestiones expuestas en la Nota mencionada, indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. No obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que la continuidad de la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio económico está garantizada, ya que existe un compromiso financiero por parte de los accionistas, tal y como ha tenido lugar en el ejercicio 2015 y principios del ejercicio 2016 (Notas 11 y 14), y que se materializará en el corto plazo con la proposición a la Junta General de Accionistas de una reducción de capital, con objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la Sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otras cuestiones

Con fecha 22 de marzo de 2015, los Administradores de la Sociedad han acordado iniciar la tramitación necesaria para culminar en el segundo trimestre del año 2016 la fusión de las sociedades VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. y ORUBIDE, S.A. dando así cumplimiento a las decisiones adoptadas por el Consejo de Gobierno en cuanto al redimensionamiento del sector público.

PKF ATTEST

Juan García Orozco

23 de marzo de 2016

ORUBIDE, S.A.

El Consejo de Administración de Orubide, S.A., en su reunión del día 22 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

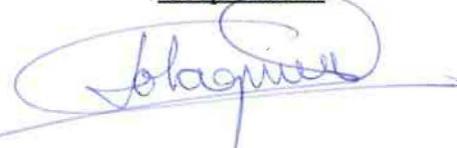
Cada una de las 45 páginas que componen las cuentas anuales abreviadas han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Presidente



D. Ángel Toña Guenaga

Vicepresidenta



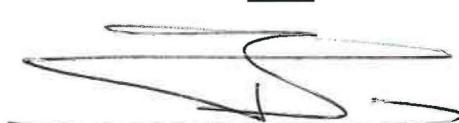
Dña. Mª Covadonga Solaguren Santamaría

Vocal



D. Pedro Martínez De Alegría Pinedo
(Kutxabank, S.A.)

Vocal



D. Fernando Mª Irigoyen Zuazola

Vocal



D. Alfredo Zabaleta Barredo
(Laboral Kutxa)

Vocal – Consejero Delegado



D. Marcos Muro Nájera

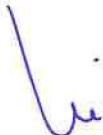
Secretario no Consejero



D. Alberto Arzamendi Ceciaga

ORUBIDE, S.A.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2015



ORUBIDE, S.A.

BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	-	13.914	Fondos propios (Nota 11)		
Inmovilizado material (Nota 7)	-	27.117	Capital-		
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8)	-	9.035	Capital escriturado	3.730.000	9.020.000
Activos por impuesto diferido (Nota 17)	-	269.695	Reservas	6.240	-
Total Activo No Corriente	-	319.761	Resultados de ejercicios anteriores	-	(3.566.422)
			Resultado del ejercicio (Nota 3)	(1.796.268)	(2.247.338)
			Total Patrimonio Neto	1.939.972	3.206.240
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias (Nota 9)	27.800.604	28.153.077	PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)-			Deudas a largo plazo (Nota 13)	-	6.479
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	25.217	5.850	Total Pasivo No Corriente	-	6.479
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	2.982.363	3.212.616	PASIVO CORRIENTE:		
Activos por impuesto corriente (Nota 17)	6	155	Provisiones a corto plazo (Nota 12)	2.452.073	2.892.423
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	18.274	19.859	Deudas a corto plazo (Nota 13)-		
	3.025.860	3.238.480	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	23.074.734	21.375.928
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8)	-	3.000	Otros pasivos financieros (Notas 6 y 7)	-	12.873
Periodificaciones a corto plazo	812	12.237	Total Pasivo Corriente	23.074.734	21.388.801
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)-			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Notas 13 y 16)	3.179.607	2.872.448
Tesorería	194.106	231.342	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)-		
Total Activo Corriente	31.021.382	31.638.136	Proveedores	373.964	1.522.626
TOTAL ACTIVO	31.021.382	31.957.897	Otros acreedores-		
			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.032	67.034
			Anticipos de clientes	-	1.846
				1.032	68.880
				374.996	1.591.506
				29.081.410	28.745.178
				31.021.382	31.957.897

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2015.

ORUBIDE, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Euros)

	2015	2014
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Notas 16 y 18)	849.388	913.519
Aprovisionamientos (Nota 18)	(649.467)	(1.495.115)
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	40
Gastos de personal (Nota 18)-		
Sueldos, salarios y asimilados	(588.338)	(772.495)
Cargas sociales	<u>(162.630)</u>	<u>(216.374)</u>
	<u>(750.968)</u>	<u>(988.869)</u>
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(412.421)	(448.834)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 18)	<u>127.983</u>	<u>243.644</u>
	<u>(284.438)</u>	<u>(205.190)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 6 y 7)	(8.452)	(16.433)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 7)	(90)	-
Otros resultados (Nota 16)	<u>(30.828)</u>	<u>(531)</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	<u>(874.855)</u>	<u>(1.792.579)</u>
Ingresos financieros	32	1.280
Gastos financieros (Nota 14)	(671.617)	(744.098)
Incorporación al activo de gastos financieros (Nota 9)	<u>19.867</u>	<u>518.059</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>(651.718)</u>	<u>(224.759)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(1.526.573)</u>	<u>(2.017.338)</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 17)	<u>(269.695)</u>	<u>(230.000)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(1.796.268)</u>	<u>(2.247.338)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(1.796.268)</u>	<u>(2.247.338)</u>

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

ORUBIDE, S.A.

**ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Euros)

**A) ESTADOS ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	Euros	
	2015	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.796.268)	(2.247.338)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(1.796.268)	(2.247.338)

**B) ESTADOS ABREVIADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	Euros					
	Capital	Reservas -	Resultados	Resultado		
	Capital Escrutado	(Capital no exigido)	Reserva legal	de ejercicios anteriores	del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	9.020.000	(6.761.386)	-	(1.963.915)	(1.602.507)	(1.307.808)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.247.338)	(2.247.338)
Operaciones con socios o propietarios:						
Desembolso de capital (Nota 11)	-	6.761.386	-	-	-	6.761.386
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Distribución del resultado del ejercicio 2013	-	-	-	(1.602.507)	1.602.507	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	9.020.000	-	-	(3.566.422)	(2.247.338)	3.206.240
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.796.268)	(1.796.268)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (Nota 11)	530.000	-	-	-	-	530.000
Reducciones de capital (Nota 11)	(5.820.000)	-	6.240	5.813.760	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Distribución del resultado del ejercicio 2014	-	-	-	(2.247.338)	2.247.338	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3.730.000	-	6.240	-	(1.796.268)	1.939.972

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

ORUBIDE, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(1) Actividad de la Sociedad

Orubide, S.A., en adelante, la Sociedad, fue constituida, mediante escritura pública, en Vitoria-Gasteiz el 28 de marzo de 2000. Tal y como se describe en la Nota 11 de esta memoria abreviada, con fecha 3 de marzo de 2015, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó una reducción de capital y una posterior ampliación de capital. La mencionada ampliación de capital fue suscrita en el año 2015 en su totalidad, previa autorización del Gobierno Vasco, por la sociedad pública del grupo VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. Como consecuencia de dichas operaciones, y mediante Decreto 152/2015, de 27 de julio, se creó la sociedad pública Orubide S.A., sociedad preexistente en la que la sociedad pública del grupo VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. pasó a ostentar la condición de participé mayoritario en el capital social. El porcentaje de participación se fijó en un 57,10%.

Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamara, 1 A – 2^a Planta, en unos locales alquilados a uno de sus accionistas, VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (en adelante “VISESA”), hecho por el cual paga un canon mensual (Nota 7).

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) 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.
- b) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, y parcelación de todo tipo de terrenos propios o ajenos.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con equipamiento comunitario y urbanización de terrenos cualquiera que sea la finalidad de su adquisición.
- d) La venta de toda clase de bienes muebles o inmuebles y la realización de obras sobre los mismos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- e) 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.
- f) La constitución de reservas de suelo.

Según se establece en sus Estatutos Sociales, la Sociedad podrá desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras sociedades o entidades. La ejecución de las obras se adjudica por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

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

Plan Director de Vivienda-

El Plan Director de Vivienda 1996-1999, contemplaba como una de sus líneas estratégicas la constitución de una sociedad operadora de suelo, estableciéndose una composición mixta igualitaria entre la iniciativa pública y privada en su capital social.

En el marco del Plan Director de Vivienda 2002-2005, Orubide, S.A. quedó designada como la sociedad operadora de suelo mencionada en el Plan anterior, siendo un instrumento del entonces denominado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, para desarrollar su política en el ámbito de la gestión del suelo.

En el marco del Plan Director 2006-2009, y en relación con las actuaciones de obtención y gestión de suelos edificables, el Departamento y la Sociedad adoptaron un nuevo papel en el modelo de gestión del Plan Director centralizando su actividad en operaciones de suelo de gran volumen, y en las operaciones de suelo con un alto contenido social debido a su carácter regenerativo o debido a la gran presencia de viviendas de alquiler público en las promociones de vivienda que estos suelos acogerían.

En el ejercicio 2010, se aprobó el Plan Director de vivienda para el periodo 2010-2013, por el cual se pretendía intensificar los esfuerzos orientados a la obtención de un suelo, así como la agilización de la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública, estableciendo prioridades en las actuaciones de suelo, territorializando los objetivos para su obtención, priorizando municipios con mucha demanda de vivienda y/o estratégicamente situados, y poniendo en marcha fórmulas para un mayor aprovechamiento urbanístico de los suelos.

A finales del ejercicio 2013, el Departamento de Empleo y Políticas Sociales aprobó el Plan Director de Vivienda 2013-2016, documento que apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. En este sentido, el Plan plantea construir un parque de vivienda protegida que dé respuesta a las necesidades de la sociedad, actuando especialmente sobre el parque edificado y priorizando las actuaciones de alquiler de vivienda frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado y promoviendo la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, siendo el fomento del régimen del alquiler el aglutinador de la mayoría de las acciones del Plan. Adicionalmente, el Plan Director 2013-2016 contempla actuaciones sobre las viviendas deshabilitadas con el objetivo de movilizarlas hacia el alquiler protegido a través de programas como Bizigune y el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre (“ASAP”).

Una de las líneas de actuación del Plan es orientar los recursos a la adaptación de la edificación a las nuevas necesidades y a la gestión de los suelos necesarios para la promoción, aprovechando suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias y revisando el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías. El

presupuesto total del Plan Director para los años 2013 a 2016 asciende a 460 millones de euros, destinándose 57 millones de euros a la obtención de suelo.

La Sociedad financia sus actividades con su capital social y su capacidad de obtener créditos en el sector financiero privado (Nota 14). De toda esta financiación, hasta la fecha no se ha obtenido subsidio de tipos.

Acuerdo de transmisión de unidades económicas de consultoría-

Como consecuencia del “Acuerdo por el que se aprueba la Estrategia para la redimensionamiento y racionalización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de Euskadi”, adoptado por el Consejo de Gobierno Vasco, con fecha 30 de julio de 2013, se contempló la integración de “ORUBIDE” en “VISESA” con la finalidad de obtener sinergias y economías de escala en algunos costes derivados de tener la actividad concentrada en una única empresa. Con ello se pretendía la reordenación y simplificación de la estructura del sector público dependiente de las sociedades públicas y organismos públicos de la Comunidad Autónoma Vasca.

En este sentido, el Plan Director de Vivienda 2013-2016 descrito anteriormente, recogió en su Eje Estratégico 6 “Gestión y coordinación entre administraciones”, una línea de actuación consistente en “Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda”, en una búsqueda de la ejecución de medidas que optimizasen los instrumentos y recursos existentes en la gestión de la política de vivienda, marcando dicho Plan Director como acción específica “la integración de “ORUBIDE” en “VISESA” con el propósito de optimizar recursos. Dicho proceso de integración se ha planificado en diversas fases;

- i) la publificación de “ORUBIDE”;
- ii) la transmisión de las unidades económicas autónomas de consultoría técnico-urbanística para sus promociones en diferentes proyectos a “VISESA” y, de consultoría técnica para la promoción y gestión de viviendas en alquiler relativa a la puesta en marcha de edificios, mantenimiento correctivo y preventivo de viviendas y edificios, puesta a punto de viviendas y eficiencia y administración energética a “ALOKABIDE”.
- iii) la fusión o extinción de “ORUBIDE”, previo acuerdo de los accionistas.

Con fecha 22 de septiembre de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad aprobó, entre otros:

- el contrato de transmisión a “VISESA” de la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnico-Urbanística, que comprende todos los elementos activos y pasivos, así como los todos los medios humanos y materiales afectos a dicha actividad por importe de 767 euros, aproximadamente, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015 (Nota 16).
- el contrato de transmisión a “ALOKABIDE” de la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnica, que comprende todos los elementos activos y pasivos, así como los todos los medios humanos y materiales afectos a dicha actividad por importe de 3.170 euros, aproximadamente, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015 (Nota 16).

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

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

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

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

2.2 *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 3 de marzo de 2015.

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

2.3 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y,

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

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

a) *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de existencias (terrenos): la Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en las existencias que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable en función del destino del inmueble a promover sobre los terrenos (Notas 4.e y 9).
- El cálculo y estimación de provisiones y la evolución del riesgo y cuantía de determinados procedimientos judiciales (Notas 4.i y 12).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los créditos fiscales: la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los créditos fiscales en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros y, en función de ello, considera el registro o no de dichos activos (Notas 4.g y 17).

b) *Cambios en estimaciones contables*

En el ejercicio 2015 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

c) *Principio de empresa en funcionamiento*

Tal y como se menciona en la Nota 11, al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas del ejercicio 2015 de la Sociedad han supuesto una reducción significativa de sus fondos propios, originando que el neto patrimonial de la Sociedad sea inferior a las dos terceras partes del capital social. De acuerdo al artículo 327 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, esta situación obliga a la Sociedad a la reducción obligatoria de su capital cuando transcurra un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto. No obstante, los Administradores tienen previsto proponer a la Junta General de Accionistas una reducción de capital con objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad (Nota 11).

La circunstancia que ha llevado a la Sociedad a esta situación patrimonial es la crisis generalizada en el sector inmobiliario que ha provocado la falta de actividad en el sector y, consecuentemente, un deterioro significativo en el valor de los terrenos propiedad de la Sociedad adquiridos para la promoción inmobiliaria. El importe acumulado al 31 de diciembre de 2015 de dicho deterioro ascendía a 2.929 miles de euros (Nota 9).

A pesar de lo anterior, los Administradores consideran que la continuidad de la actividad normal de la Sociedad a lo largo del próximo ejercicio económico está garantizada, ya que existe un compromiso financiero por parte de los accionistas de la Sociedad, tal y como ha tenido en el ejercicio 2015 con la ampliación de capital llevada a cabo (Nota 11) y los acuerdos alcanzados respecto a las deudas con entidades de crédito a principios del ejercicio 2016 (Nota 14), y cuentan con el apoyo financiero de sus accionistas. Los principales acuerdos que tienen previstos adoptar a lo largo del ejercicio 2016 son:

- Reducir el capital en 1.865.000 euros, aproximadamente, mediante la reducción del valor nominal de las acciones con objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la Sociedad (Nota 11).
- Obtención de la financiación precisa (líneas de crédito,...) para el desarrollo de su actividad, tal y como ha tenido lugar a principios del ejercicio 2016 (Notas 5 y 14).

Por consiguiente, a la hora de formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 los Administradores han aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

El principio contable de empresa en funcionamiento asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

2.5 Comparación de la información-

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada , y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en

esta memoria abreviada referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

Tal y como se indica en la Nota 1, con efectos 1 de octubre de 2015, la Sociedad ha trasmítido a "VISESA" y "ALOKABIDE" las unidades económicas autónomas de Consultoría Técnico-Urbanística y de Consultoría Técnica, por lo que las cifras del ejercicio 2015 no son comparables por este motivo con las del ejercicio anterior.

2.6 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7 Corrección de errores-

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

2.8 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

2.9 Consolidación-

Tal y como se describe en la Notas 1 y 11, la Sociedad forma parte del Grupo VISESA. En este sentido, los importes que figuran contabilizados en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece.

Los Administradores de la sociedad VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. han formulado con fecha 22 de marzo de 2016 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 del Grupo VISESA.

Los saldos deudores y acreedores y las transacciones con entidades vinculadas se muestran en la Nota 16 de esta memoria abreviada.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de

Accionistas, así como la del resultado del ejercicio 2014, aprobado por la Junta General de Accionistas el 3 de marzo de 2015, son las siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Base de reparto-		
Pérdidas del ejercicio	(1.796.268)	(2.247.338)
Distribución-		
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(1.796.268)</u> <u>(1.796.268)</u>	<u>(2.247.338)</u> <u>(2.247.338)</u>

(4) Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2015:

a) *Inmovilizado intangible-*

Propiedad industrial-

Los derechos de la propiedad industrial se valoran, en su caso, por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente marca patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, sin perjuicio de los importes también contabilizados por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. La amortización se calcula, en su caso, por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada que es de cinco años.

Aplicaciones informáticas-

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

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

b) Inmovilizado material-

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

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

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones técnicas y utillaje	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

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

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

c) Arrendamientos-

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

Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

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

d) Instrumentos financieros-

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

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

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

d.1) Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con la siguiente categoría:

1. Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

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

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos

de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

Baja de activos financieros-

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

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

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

d.2) Pasivos financieros

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera

pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Deudas con entidades de crédito

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

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.

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

d.3) Valor razonable

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

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

e) **Existencias-**

Este epígrafe del balance abreviado adjunto recoge, básicamente, el coste de adquisición y los costes de urbanización de los terrenos y solares, los costes incurridos en proyectos de gestión urbanística para los que han sido subcontratados y, en su caso, los gastos iniciales de anteproyecto o proyecto de obras que se estima tendrán viabilidad económica.

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

No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reverisiones en el valor de los terrenos y solares se reconocen con abono al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioro”.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente, la Sociedad activa como mayor valor de existencias gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe “Incorporación al activo de gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha activado como mayor valor de existencias gastos financieros por importe de 19.867 euros (518.059 euros en el ejercicio 2014).

El valor razonable de los terrenos y solares de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, se ha calculado, básicamente, en función de valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad o, en su caso, en función de los contratos de compromisos de compra-venta firmados por la Sociedad (Nota 9).

Las valoraciones han sido realizadas, básicamente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles

y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada posteriormente por las Órdenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, y por la Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, utilizando el método residual dinámico o el método de comparación, dependiendo de los usos del suelo y de su situación urbanística actual.

Para el cálculo de dicho valor razonable de los terrenos urbanizables, se ha utilizado el método residual dinámico de acuerdo a la finalidad prevista a efectos de garantía hipotecaria de créditos o préstamos. Mediante este método se estiman los costes de construcción y resto de costes necesarios, honorarios, tasas, etc, los costes de comercialización y, en su caso, los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. Adicionalmente, se estima el valor en venta del inmueble de viviendas libres a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de tasación aplicando un margen de beneficio para el promotor.

Para el cálculo del valor razonable de los terrenos no urbanizables, se ha utilizado el método de comparación de acuerdo a la finalidad prevista a efectos de valoración de patrimonio. Mediante este método se determinan los valores técnicos que se denominan valor de comparación, que permite determinar el valor de mercado del terreno, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

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

En base a lo anterior, en el ejercicio 2015 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de existencias por importe de 634.251 euros de deterioro (1.536.299 euros de deterioro en el ejercicio 2014) (Nota 9), en base a tasaciones realizadas por expertos independientes según los métodos descritos anteriormente.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

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

g) Impuesto sobre beneficios-

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

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

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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 se ha liquidado según la Norma Foral, 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

h) ***Ingresos y gastos-***

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

Desarrollo de suelo

El reconocimiento de los ingresos por ventas, en su caso, se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En el caso de venta parcial de terrenos y solares, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios

que repartan el coste ponderando su valor de mercado sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario y/o residencial).

Contratos de Gestión Urbanística y Otros

Los encargos para la gestión urbanística y otros recibidos hasta el 30 de septiembre de 2015 de “VISESA” (Nota 1) o de terceros, se asimilan en su valoración a los contratos de prestación de servicios.

Cuando se puede realizar una estimación fiable del resultado de este tipo de contratos, los ingresos y los gastos derivados del mismo se reconocen, en su caso, a través de la aplicación del método del grado de avance, esto es, en función del grado de realización de la actividad del contrato en la fecha del balance abreviado. Habitualmente, dicho estado se mide por la proporción que representan los costes del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de costes del contrato, excepto en caso de que dicha proporción no sea representativa del estado de realización.

Cuando no se puede hacer una estimación fiable del resultado de un contrato de gestión urbanística, solo se reconocen, en su caso, los ingresos derivados de dicho contrato con el límite de los costes incurridos que sean recuperables. Los costes del contrato deben reconocerse como gastos en el periodo en que se incurren. Cuando sea probable que el total de costes del contrato sea superior al total de ingresos del contrato, la pérdida prevista se reconoce, en su caso, como gasto inmediatamente.

i) *Provisiones y contingencias-*

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

j) Subvenciones, donaciones y legados recibidos-

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

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

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

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

l) Transacciones con partes vinculadas-

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

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

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

m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

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

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

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

Riesgo de crédito:

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio, que a su vez, son accionistas de la Sociedad (Nota 10).

El riesgo de crédito de la Sociedad en este momento es muy bajo, ya que se encuentra en un proceso de urbanización de los terrenos que son de su propiedad, no habiendo comenzado a llevar a cabo la comercialización de los mismos salvo por lo indicado en la Nota 9.

Riesgo de liquidez:

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado, y del apoyo financiero de sus accionistas tal y como ha tenido lugar en el ejercicio 2015 (Nota 11). Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto alcanzar acuerdos en el ejercicio 2016 con entidades financieras, a su vez accionistas de la Sociedad, para la formalización de la financiación precisa (líneas de crédito,...) para el desarrollo de su actividad tal y como ha tenido lugar a principios de 2016 (Nota 14).

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.

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 financiarse con préstamos hipotecarios o cuentas de crédito, mientras que el desarrollo de la promoción, en su caso, se puede financiar mediante préstamos subrogables para el suelo y la construcción.

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas y, en su caso, inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2015 asciende a un total de 280 miles de euros (1.810 miles de euros en el ejercicio 2014).

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 2016. Los Administradores de la Sociedad entienden que la calidad de su suelo y el disponer de un marco financiero estable por la naturaleza de su accionariado, permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2016.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2016, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad y al apoyo financiero prestado por sus accionistas, son las siguientes:

	Miles de euros
Cobros de suelos	8.616
Pago de financiación neta	(7.196)
Disposición de nuevas líneas de crédito	1.303
Pagos de suelo y urbanización	(593)
Pagos gastos de estructura	(133)
Otros pagos de circulante 31.12.2015	(1.159)
Intereses	<u>(930)</u>
Líquido estimado ejercicio 2016	(92)
Líquido 1 de enero de 2016	194
Líquido estimado diciembre 2016	102

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2016 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, tal y

como ha tenido lugar en el ejercicio 2015 y principios de 2016, y se prevé que se mantenga a lo largo del ejercicio 2016 con la formalización de las líneas de crédito necesarias, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

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

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

En este sentido, se está realizando una adecuada planificación y seguimiento del ciclo inmobiliario a través del análisis permanente de oferta y demanda en el medio y largo plazo a fin de tener una base sólida para la toma de decisiones fiables, con base en el conocimiento y experiencia en el sector y en la evolución de las variables macro y microeconómicas (P.I.B., tipos de interés, etc.). A fin de mitigar y controlar los riesgos a los que está expuesta, se desarrolla un continuo control del nivel y costo de endeudamiento de la Sociedad. Asimismo, cada proyecto de inversión es objeto de estudios detallados que aportan, entre otros aspectos, datos sobre rentabilidad, endeudamiento y posibles riesgos, que ayudan a soportar la decisiones de negocio, así la Sociedad aplica normas de trabajo que le permiten conocer y controlar de manera permanente los riesgos existentes en su actividad inmobiliaria. Adicionalmente, la Sociedad encarga tasaciones de sus principales terrenos a expertos independientes para conocer el valor recuperable de los mismos al cierre de cada ejercicio (Nota 4.e).

Riesgo de tipo de interés:

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

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

(6) Inmovilizado Intangible

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 en este epígrafe de los balances abreviados adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros			
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	Transmisión de actividad (Notas 1 y 16)
Coste-				
Propiedad industrial	13.696	-	-	-
Aplicaciones informáticas	81.899	-	(12.632)	(60.792)
	<u>95.595</u>	<u>-</u>	<u>(12.632)</u>	<u>(60.792)</u>
Amortización acumulada-				
Propiedad industrial	(13.696)	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(67.985)	(2.853)	12.632	49.731
	<u>(81.681)</u>	<u>(2.853)</u>	<u>12.632</u>	<u>49.731</u>
Neto-				
Propiedad industrial	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	13.914	(2.853)	-	(11.061)
	<u>13.914</u>	<u>(2.853)</u>	<u>-</u>	<u>(11.061)</u>

Ejercicio 2014:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones/ Dotaciones	Traspasos
Coste-			
Propiedad industrial	13.696	-	-
Aplicaciones informáticas	72.909	8.990	-
	<u>86.605</u>	<u>8.990</u>	<u>-</u>
Amortización acumulada-			
Propiedad industrial	(13.696)	-	-
Aplicaciones informáticas	(58.182)	(9.985)	182
	<u>(71.878)</u>	<u>(9.985)</u>	<u>182</u>
Neto-			
Propiedad industrial	-	-	-
Aplicaciones informáticas	14.727	(995)	182
	<u>14.727</u>	<u>(995)</u>	<u>182</u>

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo del epígrafe del pasivo del balance abreviado adjunto “Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros” recogía por importe de 10.878 euros (Nota 13), las cantidades pendientes de pago a proveedores de inmovilizado intangible como consecuencia de las adiciones realizadas durante el ejercicio 2014.

(7) Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Transmisión de actividad (Notas 1 y 16)	Saldo al 31.12.2015
COSTE:					
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Instalaciones técnicas y utillaje	2.530	-	(2.530)	-	-
Mobiliario	53.030	-	(6.873)	(46.157)	-
Equipos para procesos de información	61.343	4.947	(51.072)	(15.218)	-
	116.903	4.947	(60.475)	(61.375)	-

AMORTIZACIÓN ACUMULADA:

Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Instalaciones técnicas y utillaje	(2.530)	-	2.530	-
Mobiliario	(33.437)	(3.237)	6.873	29.801
Equipos para procesos de información	(53.819)	(2.362)	50.982	5.199
	(89.786)	(5.599)	60.385	35.000

NETO:

Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Instalaciones técnicas y utillaje	-	-	-	-
Mobiliario	19.593	(3.237)	-	(16.356)
Equipos para procesos de información	7.524	2.585	(90)	(10.019)
	27.117	(652)	(90)	(26.375)

Ejercicio 2014:

	Euros			
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31.12.2014
COSTE:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Instalaciones técnicas y utillaje	2.530	-	-	2.530
Mobiliario	53.030	-	-	53.030
Equipos para procesos de información	55.464	5.879	-	61.343
	111.024	5.879	-	116.903

AMORTIZACIÓN ACUMULADA:

Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Instalaciones técnicas y utillaje	(2.530)	-	-	(2.530)
Mobiliario	(28.821)	(4.616)	-	(33.437)
Equipos para procesos de información	(51.805)	(1.832)	(182)	(53.819)
	(83.156)	(6.448)	(182)	(89.786)

NETO:

Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Instalaciones técnicas y utillaje	-	-	-	-
Mobiliario	24.209	(4.616)	-	19.593
Equipos para procesos de información	3.659	4.047	(182)	7.524
	27.868	(569)	(182)	27.117

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler a uno de sus accionistas, "VISESA" (Nota 11), registrándose a tal efecto en los ejercicios 2015 y 2014 unos gastos por alquileres por importe de 121.580 euros y 160.007 euros, respectivamente, , que figuran registrados, junto con otros conceptos, en el epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas adjuntas.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo del epígrafe del pasivo del balance abreviado adjunto “Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros” recogía por importe de 1.995 euros (Nota 13), las cantidades pendientes de pago a proveedores de inmovilizado material como consecuencia de las adiciones realizadas durante el ejercicio 2014.

(8) Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.2015:		Euros		
Categorías		Instrumentos financieros		Total
		Créditos, Derivados y Otros	A corto plazo	
Préstamos y partidas a cobrar			a cobrar	
			3.007.580	3.007.580

31.12.2014:		Euros					
Categorías		Instrumentos financieros		A largo plazo			
		Créditos, Derivados y Otros	A corto plazo	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar				9.035	3.218.466	3.000	3.230.501

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

La práctica totalidad de los activos financieros detallados anteriormente tienen vencimiento en el corto plazo

(9) Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2015 y 2014 y la composición de este epígrafe de los balances abreviados adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros			
	Saldo al 31.12.14	Adiciones/ Deterioros	Retiros / Reversiones	Saldo al 31.12.15
Terrenos y solares	30.432.466	270.037	-	30.702.503
Proyectos de gestión urbanística y otros	10.575	2.070	(12.645)	-
Anticipos a proveedores	4.426	26.742	(4.426)	26.742
	<u>30.447.467</u>	<u>298.849</u>	<u>(17.071)</u>	<u>30.729.245</u>
Correcciones valorativas por deterioro-				
Terrenos y solares	(2.294.390)	(634.251)	-	(2.928.641)
	<u>28.153.077</u>	<u>(335.402)</u>	<u>(17.071)</u>	<u>27.800.604</u>

Ejercicio 2014:

	Euros			
	Saldo al 31.12.13	Adiciones/ Deterioros	Retiros / Reversiones	Saldo al 31.12.14
Terrenos y solares	26.789.327	3.643.139	-	30.432.466
Proyectos de gestión urbanística y otros	16.941	32.973	(39.339)	10.575
Anticipos a proveedores	11.780	4.426	(11.780)	4.426
	<u>26.818.048</u>	<u>3.680.538</u>	<u>(51.119)</u>	<u>30.447.467</u>
Correcciones valorativas por deterioro-				
Terrenos y solares	(758.091)	(1.536.299)	-	(2.294.390)
	<u>26.059.957</u>	<u>2.144.239</u>	<u>(51.119)</u>	<u>28.153.077</u>

Terrenos y solares-

La cuenta “Terrenos y solares” recoge, principalmente, el coste de adquisición y otros gastos necesarios, incluidos gastos financieros, de diversos terrenos con calificación de urbanizable en Tolosa y Eibar, y el coste de adquisición y otros gastos necesarios de diversos terrenos no urbanizables en Ondarroa y Zestoa.

En el ejercicio 2015 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por valor de 19.867 euros (518.059 euros en el ejercicio 2014), que se encuentran registrados en el epígrafe “Incorporación al activo de gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta por importe de 634.251 euros pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable del valor de los terrenos (1.536.299 euros de deterioro al 31 de diciembre de 2014).

Proyecto en el Área de Tolosa

Con fecha 23 de abril de 2008, la Sociedad adquirió a la mercantil Papelera Amaroz, S.A., una finca denominada "La Primitiva" sita en Tolosa. El objeto de la compraventa, una vez

realizadas las tareas de descontaminación y obtenida la recalificación de los terrenos de industrial a urbanizables, es vender los aprovechamientos de VPO a su accionista “VISESA” y adjudicar los solares urbanizados destinados a vivienda libre mediante concurso a empresas promotoras.

Al 31 de diciembre de 2015 estos suelos tienen la calificación de urbanizable, habiéndose iniciado en el ejercicio 2013 la urbanización de los mismos. En el ejercicio 2014 se finalizó la urbanización de la primera fase. Los Administradores de la Sociedad estiman que a lo largo del ejercicio 2016 finalizará la urbanización de los suelos mencionados y que comenzará la comercialización de los solares destinados a vivienda libre.

Proyecto en el Área de Ondarroa

El 7 de octubre de 2004, la Sociedad firmó cuatro contratos de opción de compra sobre cuatro fincas situadas en la localidad de Ondarroa. Dichas opciones de compra fueron ejecutadas con fecha 1 de septiembre de 2006. De este modo, la Sociedad y un tercero adquirieron en pleno dominio la titularidad de dichas fincas por mitades e iguales partes indivisibles.

Con fecha 20 de julio de 2010, la Sala del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, acordó suspender de manera cautelar la ejecución del plan especial de ordenación urbana del área residencial de Aieri, y por Auto de fecha 12 de noviembre de 2010 la sala desestimó el recurso planteado por la Sociedad y el Ayuntamiento de Ondarroa y mantener la suspensión de la ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana, hasta la resolución en sentencia firme de los Recursos interpuestos. Durante el ejercicio 2012, se desestimaron los recursos planteados. No obstante, la Sociedad durante el ejercicio 2013 instó reclamación con carácter solidario de responsabilidad patrimonial por importe de 587 miles de euros, aproximadamente, frente al Ayuntamiento de Ondarroa y a la Diputación Foral de Bizkaia por la anulación de las Normas Subsidiarias de Ondarroa, habiéndose desestimado en dicho ejercicio la reclamación presentada. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad interpuso en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Bilbao sendos procedimientos solicitando que anule las sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, que declarase la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Ondarroa y de la Diputación Foral de Bizkaia, y que se impusiese a cada una de las administraciones el deber de indemnizar a la Sociedad por los gastos incurridos con ocasión del desarrollo urbanístico del área residencial de Aieri, por importe de 587 miles de euros, aproximadamente. Durante el ejercicio 2015, se desestimaron los recursos interpuestos por la Sociedad, interponiéndose en enero de 2016 ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Bilbao sendos recursos de apelación solicitando la responsabilidad patrimonial y la obligación de indemnizar a la Sociedad por los gastos e inversiones realizados cuantificados en 122 miles de euros, aproximadamente.

Al 31 de diciembre de 2015 estos suelos tienen la calificación de rústicos.

Proyecto en el Área de Eibar

Con fecha 30 de noviembre de 2007, la Sociedad adquirió fincas situadas en la localidad de Eibar a distintos propietarios.

Al 31 de diciembre de 2015 estos suelos tienen la calificación de urbanizable, habiéndose iniciado en el ejercicio 2013 la urbanización de los mismos. En el ejercicio 2014 se finalizó la urbanización de la primera fase. Los Administradores de la Sociedad estiman que a lo largo del primer trimestre del ejercicio 2016 se finalizará la urbanización de los suelos mencionados y que posteriormente comenzará la comercialización de los mismos.

Proyecto en el Área de Zestoa

En el ejercicio 2004, la Sociedad adquirió suelo en el término municipal de Zestoa, adscrito al Plan Territorial de Urola-Kosta, aprobado inicialmente, que lo define como "de reserva" apuntando a usos industriales y equipamientos en el documento de aprobación inicial, aún sujeto a alegaciones y a posibles cambios, aunque su situación urbanística actual corresponde a suelo rústico.

El Decreto 32/2006 de 21 de febrero aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial de Urola-Kosta, categorizando el suelo de Zestoa como de alto valor estratégico para actividades económicas. Como resultado del modelo territorial y de las diversas líneas de actuación propuestas por ámbitos territoriales se singularizan diversos municipios para la previsión de una capacidad añadida de usos residenciales que en Zestoa asciende a 300 viviendas.

Actualmente, la Sociedad mantiene dentro de su actividad de gestión urbanística, el impulso del desarrollo urbanístico necesario en relación con este suelo.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad ha obtenido una valoración del suelo, de acuerdo a la calificación y situación actual de dicho terreno, por parte de un tasador independiente y conforme a la normativa vigente en el momento.

Período de maduración de los terrenos

Los Administradores estiman que los terrenos descritos anteriormente, tendrán un período de maduración superior a un año, a contar desde el 31 de diciembre de 2015, a excepción del proyecto urbanístico Tolosa, que se estima vender, en parte o bien en su totalidad, a lo largo del ejercicio 2016.

Valor de realización de los terrenos

La mayor parte de los terrenos propiedad de la Sociedad han sido objeto de tasación por experto independiente. Las tasaciones se han llevado a cabo por el método residual dinámico y, por el método de comparación, dependiendo en cada caso del tipo de suelo objeto de valoración, de su situación urbanística y en función de destino del inmueble a promover (Nota 4.e). En el caso de los terrenos en el Área de Eibar y en el Área de Tolosa, salvo por la parcela número 2 sobre la cual existe un compromiso de compra-venta con "VISESA" tal y como se describe posteriormente, las tasaciones se han obtenido teniendo en cuenta que la promoción más probable es la de bloques de viviendas, garajes y trasteros de venta de precio libre, dado que los Administradores estiman que es su destino final más probable.

Proyectos de gestión urbanística y otros-

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad recogía en este epígrafe, básicamente, gastos de personal realizados por los encargos recibidos de su accionista "VISESA".

Asimismo, la Sociedad ha reconocido ingresos y facturado en el ejercicio 2015, junto con otros conceptos, a su accionista "VISESA" (Nota 1), los trabajos incurridos por la gestión urbanística y elaboración de proyectos básicos, entre otros, en los proyectos de Zorrozaurre, Santurtzi, Arangoiti, Portugalete, Basurto y Tolosa realizados por encargo suyo. Los ingresos por los servicios descritos anteriormente figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de

"negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta por importe de 473 miles de euros, aproximadamente (455 miles de euros en el ejercicio 2014) (Notas 16 y 18).

Compromisos de compraventa-

Con fecha 20 de diciembre de 2012 la Sociedad firmó un compromiso de compra-venta con "VISESA", correspondiente a la parcela número 2 de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del subámbito número 20.1 Papelera Amaroz de Tolosa, destinada a albergar viviendas tasadas y de protección oficial, que se perfeccionará con la elevación a público y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Posteriormente, con fecha 30 de abril de 2014, la Sociedad y "VISESA" acordaron modificar el calendario de pagos del importe pendiente a dicha fecha, cobrando la Sociedad en ese momento 1.053 miles de euros, aproximadamente, quedando el resto del saldo pendiente, 4.959 miles de euros, aproximadamente, para la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa, siempre y cuando en esa fecha estén completamente finalizadas las obras de urbanización del ámbito. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tiene registrado, en concepto de anticipo recibido por "VISESA" por este contrato 1.721 miles de euros, aproximadamente, en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" de los balances abreviados adjuntos.

En relación al acuerdo descrito anteriormente, a principios de marzo de 2016, la Sociedad y "VISESA" han elevado a escritura pública la compraventa de la parcela descrita anteriormente por un importe total de 6.878 miles de euros, que incluye 200 miles de euros del proyecto básico y que fue cobrado en ejercicios anteriores. El importe pendiente de pago a la fecha de dicha escritura, que ascendía a 4.959 miles de euros, ha sido cobrado en marzo de 2016.

Por otro lado, en el mes de junio de 2015, "VISESA" y "ORUBIDE" suscribieron un Convenio de Colaboración con la sociedad pública de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN, S.A., para traspasar en permuta, por parte de las dos primeras, suelos en Zestoa y Antordon, por terreno incluido en la delimitación del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado FL.08 Florida, de Hernani. Los objetivos generales de este Convenio son por una parte, la consecución del desarrollo urbanístico del Área de Suelo Urbano Residencial No consolidado FL.08 Florida en Hernani, con la efectiva implantación de los usos establecidos por la ordenación urbanística y, por otro, destinar los terrenos de Zestoa y Antordon a los usos que la ordenación pormenorizada establezca.

La totalidad de los suelos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende al 31 de diciembre de 2015 a un total de 27.774 miles de euros (28.138 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), aproximadamente, están sujetos a hipoteca a favor de varias entidades de crédito (Nota 14).

(10) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances abreviados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Tesorería -		
Caja	70	334
Cuentas corrientes a la vista	194.036	231.008
	194.106	231.342

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

(11) Fondos Propios

Capital-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2014, el capital social estaba representado por 2.000.000 acciones nominativas de 4,51 euros de valor nominal cada una. De estas acciones, hasta el ejercicio 2014, se encontraban pendiente de desembolsar en dicha fecha el 74,96% de su valor.

Tras requerimiento del Consejo de Administración de fecha 24 de marzo de 2014, los accionistas procedieron al desembolso total del capital pendiente a finales de marzo de dicho año.

Con fecha 3 de marzo de 2015, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, por un lado, reducir el capital en 5.820 miles de euros, aproximadamente, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 2,91 con objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la misma, y por otro, llevar a cabo una posterior ampliación de capital con aportaciones dinerarias mediante la emisión de 331.250 nuevas acciones de 1,60 euros de valor nominal cada una, por importe de 530 miles de euros, aproximadamente, con la finalidad de reforzar la participación institucional en la dicha sociedad. La mencionada ampliación de capital, fue suscrita íntegramente, previa autorización del Gobierno Vasco, por la sociedad del grupo “VISESA”, pasando ésta a ostentar el 57,10% de participación de la Sociedad, constituyéndose de esta manera Orubide, S.A. como sociedad pública (Nota 1), y pasando dicha participación a ser mayoritaria. Consecuentemente, desde el ejercicio 2015, “VISESA” está obligada a formular cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio.

Los acuerdos anteriores de capital fueron inscritos en el Registro Mercantil en el ejercicio 2015.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2015 el capital social está representado por 2.331.250 acciones nominativas de 1,60 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsado, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Número de acciones	Porcentaje
"VISESA"	1.331.250	57,10%
Kutxabank, S.A.	870.000	37,32%
Laboral Kutxa	130.000	5,58%
	<u>2.331.250</u>	<u>100,00%</u>

Situación patrimonial-

De acuerdo con el artículo 327 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad está obligada a la reducción de capital cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital y hubiese transcurrido una ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas del ejercicio 2015 de la Sociedad han supuesto una reducción significativa de su patrimonio neto originando que el neto patrimonial de la Sociedad sea inferior a las dos terceras partes del capital social. No obstante, los Administradores de la Sociedad tienen previsto proponer con fecha 22 de marzo de 2016 a la próxima Junta General de Accionistas, una operación de reducción de capital social de 1.865.000 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,80 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido como consecuencia de las pérdidas del ejercicio 2015 y anteriores.

Reserva legal-

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

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

El importe registrado en este epígrafe del balance en el ejercicio 2015, se corresponde con el excedente de activo sobre pasivo generado como consecuencia de la reducción de capital llevada a cabo en dicho ejercicio y detallada anteriormente.

(12) Provisiones y Contingencias

Provisiones a corto plazo-

Los movimientos habidos en los ejercicios 2015 y 2014 en este epígrafe de los balances abreviados adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros		
	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Retiro	Dotación/ (Aplicación) neta (Nota 18)
			Saldo al 31 de diciembre de 2015
Provisiones a corto plazo-			
Provisiones por terminación de obra	2.892.423	(312.367)	(127.983)
			2.452.073

Ejercicio 2014:

	Euros		
	Saldo al 31 de diciembre de 2013	Retiro	Dotación/ (Aplicación) neta (Nota 18)
			Saldo al 31 de diciembre de 2014
Provisiones a corto plazo-			
Provisiones por terminación de obra	3.443.156	(307.089)	(243.644)
			2.892.423

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015, corresponde, básicamente, a los gastos pendientes derivados de la venta a "VISESA" en el ejercicio 2010, de la participación indivisa de las fincas, en el área de reparto 421 de Bolueta (Bilbao), incluyendo, básicamente, las cargas de urbanización pendientes de incurrir a la fecha y las indemnizaciones pendientes de pago, por un total 2.423 miles de euros (2.817 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), así como a los gastos pendientes de incurrir derivados de la venta del 48,6207% de la parcela R1 del área de Egazelai (Eibar), que tuvo lugar en el ejercicio 2011, por un total de 29 miles de euros (75 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

La provisión de Bolueta está relacionada con parte del importe pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2015 por la venta a "VISESA", por 2.982 miles de euros (3.200 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), y que se irá cobrando en su gran mayoría a medida que se lleven a cabo los pagos por certificaciones que vaya girando la Junta de Concertación en concepto de cargas de urbanización próximamente, los cuales serán de cuenta y cargo de la Sociedad.

La variación neta a este epígrafe por importe de 127.983 euros del ejercicio 2015 (243.644 euros en el ejercicio 2014), ha sido registrada con abono al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de las cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas adjuntas (Nota 18).

Los Administradores estiman, después del correspondiente asesoramiento del departamento técnico y financiero de la Sociedad, que dichas provisiones son, al 31 de diciembre de 2015, suficientes y no excesivas, y no esperan que existan desviaciones significativas respecto de los costes provisionados a dicha fecha.

Contingencias-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, básicamente, como garantía de diversas actuaciones en relación a los terrenos registrados en existencias o de diversas actuaciones urbanísticas pendientes de incurrir, por importe de 629 y 681 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

Concepto	Miles de euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Obras de urbanización	629	679
Otros	-	2
	629	681

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene activos y pasivos contingentes por reclamaciones judiciales en las que aparece como demandado y demandante. La eventual estimación de las demandas presentadas contra la Sociedad podría implicar un sobrecoste adicional por un importe máximo de 1,60 millones de euros (2,21 millones de euros al 31 de diciembre de 2014), no obstante, los Administradores no han reconocido ninguna provisión adicional en base a que no estiman que surjan pasivos significativos distintos a los que están provisionados.

(13) Pasivos Financieros por Categorías

Categorías de pasivos financieros-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.2015:

Categoría	Euros				
	Instrumentos financieros				
	A corto plazo				
	Otros				
Débitos y partidas a pagar	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		Total
	23.074.734	3.179.607	373.964	26.628.305	

31.12.2014:

Categoría	Euros					
	Instrumentos financieros					
	A corto plazo					
	A largo plazo	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	Otros pasivos financieros (Notas 6 y 7)	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar	Deudas a largo plazo	21.375.928	12.873	2.872.448	1.524.472	25.792.200

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

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros-

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

31.12.2015:

	Euros						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Deudas a corto plazo-							
Deudas con entidades de crédito	496.277	3.330.531	6.939.245	7.015.244	3.118.437	2.175.000	23.074.734
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.179.607	-	-	-	-	-	3.179.607
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	373.964	-	-	-	-	-	373.964
	<u>4.049.848</u>	<u>3.330.531</u>	<u>6.939.245</u>	<u>7.015.244</u>	<u>3.118.437</u>	<u>2.175.000</u>	<u>26.628.305</u>

31.12.2014:

	Euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Deudas a largo plazo	-	-	-	-	-	6.479	6.479
Deudas a corto plazo-							
Deudas con entidades de crédito	974.301	617.621	3.618.503	6.728.759	6.806.055	2.630.689	21.375.928
Otros pasivos financieros	12.873	-	-	-	-	-	12.873
	<u>987.174</u>	<u>617.621</u>	<u>3.618.503</u>	<u>6.728.759</u>	<u>6.806.055</u>	<u>2.630.689</u>	<u>21.388.801</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.872.448	-	-	-	-	-	2.872.448
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	1.522.626	-	-	-	-	-	1.522.626
Anticipos de clientes	1.846	-	-	-	-	-	1.846
	<u>1.524.472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.524.472</u>
	<u>5.384.094</u>	<u>617.621</u>	<u>3.618.503</u>	<u>6.728.759</u>	<u>6.806.055</u>	<u>2.637.168</u>	<u>25.792.200</u>

(14) Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad en su totalidad con las entidades financieras que forman parte de su accionariado (Nota 11), son los siguientes:

31.12.2015:

	Euros			
	Límite	Vencimiento		Total
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios (*)	22.930.159	72.167	22.578.457	22.650.624
Deuda por intereses	424.110	-	-	424.110
	<u>496.277</u>	<u>22.578.457</u>	<u>-</u>	<u>23.074.734</u>

(*) Préstamos con garantía hipotecaria de los terrenos propiedad de la Sociedad.

31.12.2014:

	Euros			
	Límite	Vencimiento		
		Corto plazo	Largo plazo	Total
Préstamos hipotecarios (*)	23.102.325	890.348	20.401.627	21.291.975
Deuda por intereses		83.953	-	83.953
	974.301	974.301	20.401.627	21.375.928

(*) Préstamos con garantía hipotecaria de los terrenos propiedad de la Sociedad.

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

Los intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015 por la financiación ajena concedida a la Sociedad, han ascendido a 671.617 euros (744.098 euros en el ejercicio 2014), y figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Con fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con las entidades financieras, a su vez accionistas de la misma, mediante el cual ha suscrito nuevas pólizas de créditos con vencimiento en noviembre de 2017, y con un límite conjunto total de 1.500 miles de euros

Asimismo, con fecha 10 de febrero de 2016, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con las entidades financieras, mediante el cual ha adecuado el calendario de uno de los préstamos al calendario esperado de generación de flujos del proyecto, pasando a ser el vencimiento de la primera cuota en diciembre de 2017. Por otro lado, durante el ejercicio 2014, la Sociedad llegó a distintos acuerdos con las entidades financieras, con el objetivo de adecuar el importe de la financiación al desarrollo temporal de los proyectos descritos en la Nota 9 a las estimaciones de las necesidades de tesorería de los próximos ejercicios.

Al 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no se ha solicitado subsidios de tipos de interés que requiera ser registrado y desglosado en las mismas.

(15) Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2015:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	5

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2015, primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, no se presenta información comparativa correspondiente al periodo medio de pago, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

(16) Saldos y Operaciones con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, adicionalmente a lo indicado en la Nota 14, es el siguiente:

	Euros			
	Deudor / (Acreedor)			
	31.12.2015		31.12.2014	
"VISESA"	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas
Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)	2.982.363	(3.179.607)	3.199.953	(2.872.448)
	-	-	12.663	-
	<u>2.982.363</u>	<u>(3.179.607)</u>	<u>3.212.616</u>	<u>(2.872.448)</u>

Durante los ejercicios 2015 y 2014, las operaciones financieras indicadas en la Nota 14, así como los gastos financieros cargados en los ejercicios 2015 y 2014 por estas operaciones financieras que han ascendido a 671.617 y 744.098 euros, respectivamente, han sido contratadas con las entidades financieras que forman parte de su accionariado y del Consejo de Administración.

Operaciones con partes vinculadas-

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 con partes vinculadas, salvo por las transmisiones de las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2015 y descritas posteriormente, son las que se detallan a continuación:

	Euros			
	Ingresos / (Gastos)			
	2015		2014	
"VISESA"	Importe neto de la cifra de negocio	Servicios exteriores	Importe neto de la cifra de negocio	Servicios exteriores
Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)	633.925	(316.051)	790.298	(358.689)
	215.463	-	123.221	-
	<u>849.388</u>	<u>(316.051)</u>	<u>913.519</u>	<u>(358.689)</u>

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

Transmisión de actividades de consultoría-

Tal y como se describe en la Nota 1, con fecha septiembre 2015, la Sociedad ha formalizado con “VISESA” y con “ALOKABIDE” sendos contratos, mediante los cuales les ha transmitido la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnico-Urbanística y la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnica, respectivamente, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015. Dichos contratos establecen, entre otros, la transmisión de todos los elementos activos y pasivos, así como los todos los medios humanos y materiales afectos a dichas actividades. En concreto, se han traspasado a “VISESA” y “ALOKABIDE” 12 y 4 contratos laborales, respectivamente, que supone la totalidad de los contratos laborales con los que contaba la Sociedad a dicha fecha. El precio de venta ha ascendido a un total de 3.937 euros, resultando unas pérdidas netas totales de 28.520 euros, aproximadamente, que figuran registradas, junto con otros conceptos, en el epígrafe “Otros resultados” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015 adjunta.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y personal de alta dirección-

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los miembros del Consejo de Administración, que incluye al Consejero Delegado, no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros.

Adicionalmente, no han existido durante los ejercicios 2015 y 2014 indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración, que incluye al Consejero Delegado, y de la Alta Dirección. Durante los ejercicios 2015 y 2014 los miembros del Consejo de Administración, que incluye al Consejero Delegado, y de la Alta Dirección no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración, que incluye al Consejero Delegado, y del personal de Alta Dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores-

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2015 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

(17) Situación Fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.2015		31.12.2014	
	Deudores	(Acreedores)	Deudores	(Acreedores)
No corriente-				
Activos (pasivos) por impuesto diferido-				
Crédito por pérdidas a compensar			269.695	-
Corriente-				
Activos (Pasivos) por impuesto corriente	6	-	155	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas-				
Deudor por subvenciones concedidas	18.274	-	19.859	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(1.032)	-	(46.468)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(20.566)
Otros	18.274	(1.032)	19.859	(67.034)
	<u>18.280</u>	<u>(1.032)</u>	<u>20.014</u>	<u>(67.034)</u>

La Sociedad tributa en el Impuesto sobre el Valor Añadido en el Régimen Especial de los Grupos de Sociedades, del que es dominante "VISESA". Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo a pagar o a compensar por el Impuesto sobre el Valor Añadido que se genera con "VISESA" como consecuencia del régimen de consolidación fiscal, se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto (Nota 16).

Impuesto sobre Beneficios-

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2015 y 2014 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestra a continuación:

	Euros	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	2015	2014
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(1.796.268)	(2.247.338)
Impuesto sobre sociedades	269.695	230.000
Aumentos por diferencias permanentes	2.323	279
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores	(4.979)	-
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(1.529.229)</u>	<u>(2.017.059)</u>

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2015 y 2014, se muestra a continuación:

	Euros	
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	(1.526.573)	(2.017.338)
Cuota	-	-
Crédito fiscal por bases imponibles negativas activadas en ejercicios anteriores	(269.695)	(230.000)
Impuesto sobre beneficios	<u>(269.695)</u>	<u>(230.000)</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta “Hacienda Pública Deudora (Acreedora), por Impuesto sobre Sociedades” al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Base imponible (resultado fiscal)	(1.529.229)	(2.017.059)
Cuota	-	-
Cuota líquida	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	6	155
Impuesto sobre sociedades a cobrar (pagar)	<u>6</u>	<u>155</u>

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas, se presenta a continuación:

	Euros	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	269.695	230.000
	<u>269.695</u>	<u>230.000</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del saldo del epígrafe “Activos por impuesto diferido” de los balances abreviados adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

Ejercicio 2015:	Euros		
	<u>Saldo al 31.12.2014</u>	<u>Regula- rización</u>	<u>Saldo al 31.12.2015</u>
Activos por impuesto diferido-			
Crédito por bases imponibles negativas	<u>269.695</u>	<u>(269.695)</u>	<u>-</u>

Ejercicio 2014:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2013	Regula- rización	Saldo al 31.12.2014
Activos por impuesto diferido-			
Crédito por bases imponibles negativas	499.695	(230.000)	269.695

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2015 asciende a 10.845.246 euros, según el siguiente detalle:

Año de Generación	Compensable hasta	Euros
2007	2028	37.698
2008	2028	1.298.212
2009	2028	1.478.096
2011	2028	1.259.000
2012	2028	1.826.010
2013	2028	1.399.942
2014	2029	2.017.059
2015	2030	1.529.229
		<u>10.845.246</u>

Los Administradores de la Sociedad, en base a las perspectivas positivas que se desprendían de las estimaciones realizadas acerca de la evolución en próximos ejercicios de sus principales magnitudes económicas, mantenían activado al 31 de diciembre de 2014 el crédito fiscal correspondiente a una parte de las bases imponibles negativas pendientes de aplicar a dichas fechas, si bien limitaron la activación, a aquellas que, previsiblemente, podrían ser aplicadas en el futuro. Por ello, el epígrafe “Activos por impuesto diferido” recogía al 31 de diciembre de 2014 el crédito fiscal derivado de dichos conceptos, por importe de 269.695 euros. Al 31 de diciembre de 2015, los Administradores estiman que la recuperación de la totalidad de las mencionadas bases imponibles negativas pendientes de aplicar no está razonablemente asegurada en los próximos ejercicios. Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2015 ha regularizado la totalidad de los créditos fiscales activados en ejercicios anteriores registrando con cargo al epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta un importe de 269.695 euros (230.000 euros al 31 de diciembre de 2014).

Al 31 de diciembre de 2015, el importe de las deducciones con límite pendientes de utilizar no activadas ascienden a 292.508 euros, según el siguiente detalle:

Año de generación	Compensables hasta	Límite sobre cuota líquida	Euros
2009	2028	45%	89.584
2010	2028	45%	93.900
2011	2028	45%	4.271
2012	2028	35%	37.909
2013	2028	35%	49.929
2014	2029	45%	15.613
2015	2030	45%	1.302
			<u>292.508</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2015 no reflejan provisión alguna por este concepto.

(18) Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Importe neto de la cifra de negocios-

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se corresponden, básicamente, con prestaciones de servicios de acuerdo a los contratos firmados con “VISESA” y otras partes vinculadas y que han sido desarrollados en su totalidad en el País Vasco.

Aprovisionamientos-

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014, recoge los siguientes conceptos:

	Euros	
	2015	2014
Variación de existencias (Nota 9)	(239.595)	(3.118.714)
Obras y servicios realizados por terceros	254.811	3.077.530
Deterioro de terrenos y solares (Nota 9)	634.251	1.536.299
	<u>649.467</u>	<u>1.495.115</u>

Gastos de personal-

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados-		
Sueldos y salarios	588.338	772.495
Indemnizaciones (Nota 16)	-	-
	<u>588.338</u>	<u>772.495</u>
Cargas Sociales-		
Seguridad social a cargo de la empresa	154.840	206.643
Otros gastos sociales	7.790	9.731
	<u>162.630</u>	<u>216.374</u>
	<u><u>750.968</u></u>	<u><u>988.869</u></u>

El saldo de la cuenta “Cargas sociales – Seguridad social a cargo de la empresa” de los ejercicios 2015 y 2014 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

Otros gastos de explotación – Pérdida, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales-

El desglose de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014, se muestra a continuación:

	Euros	
	Gasto / (Ingreso)	
	2015	2014
Dotación (Aplicación) neta por provisión de terminación de obra (Nota 12)	(127.983)	(243.644)

(19) Información sobre Medio Ambiente

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

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero-

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(20) Otra Información

Honorarios de auditoría-

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales para el ejercicio 2015 prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 13.300 euros (10.850 euros en el ejercicio 2014), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por éste u otros servicios profesionales.

Plantilla-

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2015 y 2014, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº medio de empleados	
	2015 (*)	2014
Altos directivos	-	-
Directores	1,5	2
Técnicos	9	12
Administrativos	1,25	1,67
	11,75	15,67

(*) Con efectos 1 de octubre de 2015 todo el personal de la Sociedad se ha traspasado a "VISESA" y "ALOKABIDE" (Nota 1).

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Categoría	31.12.2015			31.12.2014		
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Total	Nº Hombres	Nº Mujeres	Total
Administradores	5	1	6	5	1	6
Directores	(*) -	-	-	1	1	2
Técnicos	(*) -	-	-	7	5	12
Administrativos	(*) -	-	-	-	2	2
	5	1	6	13	9	22

(*) Con efectos 1 de octubre de 2015 todo el personal de la Sociedad se ha traspasado a "VISESA" y "ALOKABIDE" (Nota 1).

(21) 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 abreviadas distinto de lo comentado en las notas anteriores.

ORUBIDE, S.A.

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

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de Octubre del 2001.

[Handwritten signature in blue ink]

ORUBIDE, S.A.

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

ANEXO II

MEMORIA DE CUMPLIMIENTO PRESUPUESTARIO Y DE LEGALIDAD-
EJERCICIO 2015

1.- Presupuestos de explotación y capital, así como objetivos previstos

1.a) Ejecución de los presupuestos de capital y explotación

PRESUPUESTO DE CAPITAL

INVERSIONES	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		-	-	-	1.957.532	1.957.532	-
II. AUMENTO DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS		5.000	-	5.000	4.947	(53)	-1%
2. INMOVILIZADO MATERIAL		5.000	-	5.000	4.947	(53)	-1%
IV. DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)		1.635.217	3.382.823	5.018.040	596.088	(4.421.952)	-88%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	1	1.622.344	3.382.823	5.005.167	583.215	(4.421.952)	-88%
4. OTRAS DEUDAS		12.873	-	12.873	12.873	-	0%
TOTAL INVERSIONES		1.640.217	3.382.823	5.023.040	2.558.567	(2.464.473)	-49%

FINANCIACIÓN	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		884.428	-	884.428	-	(884.428)	-100%
II. DISMINUCIÓN DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS		-	-	-	37.435	37.435	-
2. INMOVILIZADO MATERIAL		-	-	-	11.061	11.061	-
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS		-	-	-	26.374	26.374	-
IV. AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO Y DISMINUCIÓN DE INVERSIONES FINANCIERAS		533.000	-	533.000	542.035	9.035	2%
1. EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		530.000	-	530.000	530.000	-	0%
4. OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS		3.000	-	3.000	12.035	9.035	301%
V. AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO		-	3.382.823	3.382.823	1.941.862	(1.440.961)	-43%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	1	-	3.382.823	3.382.823	1.941.862	(1.440.961)	-43%
VII. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		222.789	-	222.789	37.235	(185.554)	-83%
TOTAL FINANCIACIÓN		1.640.217	3.382.823	5.023.040	2.558.567	(2.464.473)	-49%

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

GASTOS	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. GASTOS DE PERSONAL	1	995.617	-	995.617	750.968	(244.649)	-25%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS		781.146	-	781.146	588.338	(192.808)	-25%
2. CARGAS SOCIALES Y OTROS		214.471	-	214.471	162.630	(51.841)	-24%
II. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2	2.009.792	-	2.009.792	1.291.595	(718.197)	-36%
1. APROVISIONAMIENTOS	2.1	938.240	-	938.240	577.340	(360.900)	-38%
2. SERVICIOS EXTERIORES		76.650	-	76.650	96.371	19.721	26%
3. TRIBUTOS	2.2	3.700	-	3.700	269.695	265.995	7189%
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	2.3	991.202	-	991.202	348.189	(643.013)	-65%
III. GASTOS FINANCIEROS	3	617.226	-	617.226	671.617	54.391	9%
2. POR DEUDAS CON TERCEROS		617.226	-	617.226	671.617	54.391	9%
V. AUMENTO CUENTAS A COBRAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A PAGAR NETOS		3.172.084	-	3.172.084	97.766	(3.074.318)	-97%
VI. FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		884.428	-	884.428		(884.428)	-100%
TOTAL GASTOS		7.679.147	-	7.679.147	2.811.946	(4.867.201)	-63%

INGRESOS	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	4	7.679.147	-	7.679.147	849.388	(6.829.759)	-89%
1. VENTAS	4.1	6.612.507	-	6.612.507	-	(6.612.507)	-100%
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	4.2	1.066.640	-	1.066.640	849.388	(217.252)	-20%
II. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		-	-	-	4.994	4.994	-
V. INGRESOS FINANCIEROS		-	-	-	32	32	-
2. DE VALORES NEGOCIAZABLES Y OTROS		-	-	-	32	32	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS		-	-	-			
VI. AUMENTO CUENTAS A PAGAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A COBRAR NETOS		-	-	-	1.957.532	1.957.532	-
TOTAL INGRESOS		7.679.147	-	7.679.147	2.811.946	(4.867.201)	-63%

A continuación, incluimos las explicaciones a las principales variaciones producidas entre el importe realizado y el presupuestado:

1. La desviación relativa a los gastos de personal se debe a que con fecha septiembre 2015, la Sociedad ha formalizado con "VISESA" y con "ALOKABIDE" sendos contratos, mediante los cuales les ha transmitido la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnico-Urbanística y la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnica, respectivamente, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015. Dichos contratos establecen, entre otros, la transmisión de todos los elementos activos y pasivos, así como todos los medios humanos y materiales afectos a dichas actividades. En concreto, se han traspasado a "VISESA" y "ALOKABIDE" 12 y 4 contratos laborales, respectivamente, que supone la totalidad de los contratos laborales con los que contaba la Sociedad a dicha fecha.

2. Las desviaciones en este epígrafe se muestran a continuación:

ORUBIDE, S.A.

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

“ORUBIDE” iba a percibir ingresos a lo largo de todo el ejercicio 2015; el importe realizado, como consecuencia de las transmisiones indicadas anteriormente se corresponde únicamente por los servicios prestados hasta 30 de septiembre de 2015.

1.b) Conceptos con carácter limitativo

En relación con el artículo 54.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales sobre el Régimen Presupuestario de Euskadi, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 24 de mayo, que regula el carácter limitativo de determinados conceptos presupuestarios, las inversiones financieras, gastos de personal, recursos ajenos, la suma de las transferencias y subvenciones corrientes y de capital a conceder y la suma de las inversiones en inmovilizado material e intangible, no exceden el presupuesto actualizado aprobado.

1.c) Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

A continuación detallamos el grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio 2015, y que se recogen en el documento de fecha 10 de julio de 2015 remitido para la creación de la Sociedad Pública Orubide, S.A., concretamente en su Memoria, punto “I.04.1. Objetivos cuantificables a medio plazo”, incluyendo un breve comentario de las desviaciones más significativas:

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN		GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS	
Objetivo Acción Indicador	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
1. AVANZAR EN LA EJECUCIÓN DE URBANIZACIONES DE SUELOS			
1.1 Finalizar la ejecución de la urbanización de suelos para su calificación como solar apto para edificar			
1.1.1 Gipuzkoa-Tolosa: Inversión en obras de urbanización y proyecto (miles de €)	572	47,12	Se retrasa el inicio de la urbanización correspondiente a la 2ª Fase, dejándola para ejecutar, en su caso, a la venta de las parcelas.
1.1.2 Gipuzkoa-Eibar: Inversión en obras de urbanización y proyecto (miles de €)	4,5	199,77	Se adelanta la ejecución relativa a la 2ª Fase debido al avance de la fase de edificación.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN		GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS	
Objetivo Acción Indicador	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
1.1.3 Otros: Inversión en obras de urbanización y proyecto (miles de €)	2,74	7,92	Desviación de escasa relevancia
2. ESCRITURACIÓN VENTA DE TERRENOS			
2.1 Escrituración venta Parcelas			
2.1.1 Gipuzkoa: Tolosa-Papelera Amaroz Parcela P2 VPP, ingresos por venta (miles de €)	6.612,50	0	No se efectúa la venta de la parcela en 2015 ya que previamente se requería realizar una operación de distribución de hipoteca que, por motivos de agendas y aprobaciones necesarias no se pudo formalizar en 2015. A principios de Marzo de 2016 se ha formalizado la escrituración de venta de la Parcela.
3. CONTINUAR CON LA ACTIVIDAD DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS EN EL AMBITO URBANÍSTICO, DE EDIFICACIÓN Y DE ALQUILER PARA TERCEROS			
3.1 Mantenimiento contratos			
3.1.1 Número de contratos en vigor	2	2	
3.2 Facturación por servicios			
3.2.1 Importe previsto facturar por servicios (miles de €)	1.067	849,39	Con fecha septiembre 2015, la Sociedad ha formalizado con "VISESA" y con "ALOKABIDE" sendos contratos, mediante los cuales les ha transmitido la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnico-Urbanística y la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnica, respectivamente, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015; el presupuesto estimó que por estas actividades "ORUBIDE" iba a percibir ingresos a lo largo de todo el ejercicio 2015; el importe realizado, como consecuencia de las transmisiones indicadas anteriormente se corresponde únicamente por los servicios prestados hasta 30 de septiembre de 2015.