

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -  
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (VISESA)**

**INFORME DE AUDITORÍA,  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

 visesa	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.
VITORIA-GASTEIZ	
14 ABR 2011	
ENTRADA-SARRERA	SALIDA-IRTEERA
N.º 78808... Zbkia	N.º ..... Zbkia

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

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010  
e Informe de gestión del ejercicio 2010



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Con fecha 26 de marzo de 2010 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2009 en el que expresaron una opinión favorable.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfonso Ena  
Socio - Auditor de Cuentas

4 de abril de 2011

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2011 N° 03/11/00634  
IMPORTE CÖLEGAL: 90,00 EUR

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



visesa

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

Cuentas anuales  
31 de diciembre de 2010



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

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Balance	1
Cuentas de pérdidas y ganancias	3
Estados de ingresos y gastos reconocidos	4
Estados totales de cambios en el patrimonio neto	5
Estados de flujos de efectivo	6
Memoria de las cuentas anuales	7
1 Información general	7
2 Bases de presentación	10
3 Criterios contables	14
4 Gestión del riesgo financiero	21
5 Inmovilizado intangible	23
6 Inmovilizado material	24
7 Activos no corrientes mantenidos para la venta	25
8 Análisis de instrumentos financieros	26
9 Existencias	30
10 Capital y prima de emisión	33
11 Reservas y resultados de ejercicios anteriores	33
12 Resultado del ejercicio	34
13 Subvenciones, donaciones y otros legados	34
14 Instrumentos financieros de pasivo	36
15 Provisiones	39
16 Impuestos	39
17 Ingresos y gastos	43
18 Resultado financiero	44
19 Flujos de efectivo de las actividades de explotación	45
20 Flujos de efectivo de las actividades de inversión	45
21 Flujos de efectivo de las actividades de financiación	46
22 Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	46
23 Operaciones con empresas vinculadas	51
24 Información sobre medio ambiente	52
25 Honorarios de auditores de cuentas	52
26 Situación de liquidez y presupuesto de tesorería	52
27 Garantías y avales	53
28 Hechos posteriores al cierre	53
Informe de gestión	



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

visesa

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**  
(Expresados en Euros)

	Al 31 de diciembre	
Nota	2010	2009
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.618.082</b>	<b>21.274.397</b>
Inmovilizado intangible	5 178.183	235.872
Inmovilizado material	6 15.213.996	15.695.165
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 3.046.728	3.046.728
Inversiones financieras a largo plazo	8 2.774.786	480.097
Activos por impuesto diferido	16 1.404.389	1.816.535
	<b>412.757.071</b>	<b>405.684.919</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7 -	2.490.941
Existencias	9 358.510.047	366.276.667
Edificios y tanteos	755.670	826.438
Terrenos	109.083.456	86.865.405
Promociones en curso	214.043.040	223.058.151
Productos terminados	34.405.468	55.087.956
Anticipos a proveedores	222.413	438.717
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8 48.971.575	30.259.258
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.764.293	8.783.075
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6.683.498	4.104.393
Deudores varios	853.693	1.821.748
Accionistas por desembolsos no exigidos	-	5.713.371
Otros créditos con las Administraciones Públicas	30.670.091	9.836.671
Inversiones financieras a corto plazo	5.433	5.317
Periodificaciones a corto plazo	83.580	37.410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.186.436	6.615.326
Tesorería	5.186.436	6.615.326
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>435.375.153</b>	<b>426.959.316</b>



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

vivesa

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**  
(Expresados en Euros)

	Al 31 de diciembre	
	2010	2009
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>61.979.140</b>	<b>60.012.282</b>
Fondos propios	40.300.152	38.288.042
Capital	10 23.093.886	23.093.886
Capital escriturado	23.093.886	23.093.886
Prima de emisión	10 4.333.783	4.333.783
Reservas	11 10.860.343	8.705.153
Resultado del ejercicio	12 2.012.140	2.155.220
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13 21.678.988	21.724.240
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.534.149</b>	<b>11.561.871</b>
Provisiones a largo plazo	15 3.098.262	2.097.789
Pasivos por impuesto diferido	16 9.435.887	9.464.082
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>360.861.864</b>	<b>355.385.163</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	7 -	974.690
Provisiones a corto plazo	15 21.140.684	12.849.178
Deudas a corto plazo	14 247.613.737	243.928.578
Deudas con entidades de crédito	99.801.851	99.169.680
Otros pasivos financieros	147.811.886	144.758.898
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	14 92.107.443	97.632.717
Proveedores	47.511.232	53.307.693
Proveedores empresas del grupo y asociadas	10.641.064	451.855
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	24.097	14.907
Otras deudas con las Administraciones Públicas	168.432	133.475
Anticipos de clientes	33.762.618	43.724.787
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>435.375.153</b>	<b>426.959.316</b>



li





**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES  
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009  
(Expresada en Euros)**

	<b>Nota</b>	<b>Ejercicio finalizado al 31 de diciembre</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	<b>17</b>	131.610.943	109.554.491
Ventas		131.610.943	109.554.491
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(34.048.201)	21.119.578
Aprovisionamientos	<b>17</b>	(115.068.694)	(130.145.831)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(115.690.454)	(127.861.625)
Trabajos realizados por otras empresas		(556.623)	(560.675)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		1.178.383	(1.723.531)
Otros ingresos de explotación		6.026.810	3.892.098
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5.911.707	3.801.036
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		115.103	91.062
Gastos de personal	<b>17</b>	(3.566.319)	(3.360.394)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.805.578)	(2.529.248)
Cargas sociales		(760.741)	(831.146)
Otros gastos de explotación		(11.765.927)	(8.296.421)
Servicios exteriores		(2.044.904)	(2.316.848)
Tributos		(207.542)	(19.797)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(9.513.481)	(5.959.776)
Amortización del inmovilizado		(648.489)	(706.477)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		31.999.395	10.008.086
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		348.406	-
Otros resultados		-	71.485
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.887.924</b>	<b>2.136.615</b>
Ingresos financieros		61.442	143.226
Gastos financieros		(2.488.775)	(1.104.785)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(5.505.538)	(6.817.779)
Por deudas con terceros		(155.457)	(582.587)
Incorporación a existencias de gastos financieros		3.172.220	6.295.581
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		-	1.797.345
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>18</b>	<b>(2.427.333)</b>	<b>835.786</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.460.591</b>	<b>2.972.401</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>16</b>	(448.451)	(817.181)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.012.140</b>	<b>2.155.220</b>



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

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

	Ejercicio finalizado al	
	31 de diciembre	
	2010	2009
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>2.012.140</b>	<b>2.155.220</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<b>22.994.312</b>	<b>-</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	31.925.948	-
Efecto fiscal	(8.931.636)	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(23.039.564)</b>	<b>(7.855.868)</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(31.999.395)	(10.008.086)
Modificaciones en subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	(902.842)
Efecto fiscal	8.959.831	3.055.060
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>1.966.888</b>	<b>(5.700.648)</b>

li





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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

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

	Capital	Reservas	Prima de emisión	Resultado del ejercicio	Capital pendiente de desembolsar	Subvenciones, donaciones y legados	Total
<b>Saldo inicial, año 2009</b>	<b>23.093.886</b>	<b>5.733.357</b>	<b>4.333.783</b>	<b>2.971.796</b>	<b>(5.713.371)</b>	<b>26.591.190</b>	<b>57.010.641</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.155.220	-	(7.855.868)	(5.700.648)
Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	2.971.796	-	(2.971.796)	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	5.713.371	2.988.918	8.702.289
<b>Saldo final, año 2009</b>	<b>23.093.886</b>	<b>8.705.153</b>	<b>4.333.783</b>	<b>2.155.220</b>	<b>-</b>	<b>21.724.240</b>	<b>60.012.282</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.012.140	-	(45.252)	1.966.888
Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	2.155.220	-	(2.155.220)	-	-	-
Otras variaciones	-	(30)	-	-	-	-	(30)
<b>Saldo final, año 2010</b>	<b>23.093.886</b>	<b>10.860.343</b>	<b>4.333.783</b>	<b>2.012.140</b>	<b>-</b>	<b>21.678.988</b>	<b>61.979.140</b>



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009  
(Expresado en Euros)**

	Ejercicio finalizado al	
	31 de diciembre	
	2010	2009
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.460.591	2.972.401
Ajustes del resultado	(19.936.408)	2.499.292
Cambios en el capital corriente	(30.336.850)	(39.409.069)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.427.333)	(6.140.082)
	<u>(50.240.000)</u>	<u>(40.077.458)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Pagos por inversiones	(189.590)	(2.659.671)
Cobros por desinversiones	540.000	343.311
	<u>350.410</u>	<u>(2.316.360)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	37.639.320	13.180.876
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	10.821.380	19.048.905
	<u>48.460.700</u>	<u>32.229.781</u>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIOS</b>		
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
	<u>(1.428.890)</u>	<u>(10.164.037)</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	6.615.326	16.779.363
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5.186.436	6.615.326



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2010  
(Expresada en Euros)**

**1. Información general**

**1.1. Constitución y actividad de la Sociedad**

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de Protección Oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprenderá:
  - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
  - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.
- IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locaticia.

En concreto, la Sociedad es el instrumento del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas para su venta, garantizando la oferta de un número mínimo de viviendas protegidas en cualquier coyuntura, especialmente cuando el promotor privado no está interesado en este sector por encontrar más atractiva la vivienda libre.

La determinación de los usuarios de las viviendas, tanto en venta como en alquiler, es efectuada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, a través de su Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide.

Li



## 1.2. Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda

### Plan Director de vivienda

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

El Plan Director de Vivienda 2010 - 2013 también recoge el sistema regulador denominado "Contrato-Programa". Los costes presupuestados para este sistema en el periodo 2010 - 2013 ascienden a 46.234 miles de euros aproximadamente y 120.099 miles de euros para el periodo 2014 - 2037.

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

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

#### *Régimen de adquisición y posterior venta de suelo*

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco del Plan Director de Vivienda 2010 - 2013, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a Orubide y/o a terceros (Nota 9). La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, en principio la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.



#### *Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas*

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

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

#### **Programa de Vivienda Vacía - Bizigune**

El régimen jurídico propio del "Programa de vivienda vacía" quedó establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, desarrollado mediante las Órdenes de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.

Por razones de reordenación y racionalización de la gestión mediante Decreto 126/2007 de 24 de julio, se aprobó la creación de la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler, S.A. (Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A.), en adelante SPGVA, para la gestión del Programa de Vivienda Vacía y actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Con fecha 30 de abril de 2008, VISESA suscribió un contrato de transferencia de rama de actividad con esta nueva sociedad pública transfiriendo a SPGVA toda la actividad de Bizigune y Tanteos con fecha efectiva 1 de mayo de 2008. SPGVA se subrogó en todos los derechos y obligaciones bajo los siguientes términos:

#### Programa Bizigune

- Se transmitieron los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de la cesión, siendo ya responsabilidad de SPGVA realizar la gestión de los cobros.
- Se transmitieron las fianzas recibidas a dicha fecha.
- No se transmiten los contratos de arrendamiento vencidos o resueltos antes de 1 de mayo de 2008, quedándose Visesa con el derecho, y el riesgo, del cobro de las rentas impagadas y la beneficiaria de las subvenciones vinculadas a dichos impagos.



- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguieron correspondiendo a Visesa.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Bizigune serán percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.

### Tanteos

- Los inmuebles de "Tanteos" propiedad de Visesa a dicha fecha no fueron objeto de transmisión, siendo ésta quien gestione su venta.
- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguieron correspondiendo a Visesa.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Tanteos serán percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.

## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones introducidas por el R.D. 1159/2010, de 17 de septiembre y las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.2. Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

### **2.3 Consolidación.**

Al 31 de diciembre de 2010, VISESA no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, al no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades. Si bien la Sociedad participa en las sociedades Orubide, S.A. y Alokabide, S.A., dicha participación no es mayoritaria, dado que las mismas son controladas y gestionadas conjuntamente con otros socios al 50%.

No obstante, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., al amparo de lo indicado en el artículo 200 de la Ley 16/2007 de 4 de julio, conjuntamente con la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., (SPGVA) que desde el 1 de mayo de 2008 está desarrollando la actividad del Programa Bizigune y de la venta de tanteos, actúan en concierto con su operativa, ya que, parte de los miembros del Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. son también miembros del Consejo de Administración de SPGVA pudiendo influir en sus políticas y gestión de su actividad. A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades (en miles de euros):





	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio Neto</u>	<u>Cifra de negocios</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	435.375	373.396	61.979	131.611	2.012
Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A.	32.541	24.922	7.619	24.444	(141)
Alokabide, S.A. (*)	78.135	71.666	6.469	4.847	(134)
Orubide, S.A. (*)	18.348	17.898	450	12.816	819
<b>Total</b>	<u>564.399</u>	<u>487.882</u>	<u>76.517</u>	<u>173.718</u>	<u>2.556</u>

(\*) Dichos importes agregados se han incluido considerando el porcentaje de participación que Visesa tiene en dichas sociedades y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dichas sociedades por el método de integración proporcional o por puesta en equivalencia.

#### 2.4. Cambios en criterios contables

El 24 de septiembre de 2010 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse prospectivamente en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2010 (Disposición Transitoria Tercera). Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010 son las primeras que los administradores de la Sociedad formulan aplicando las modificaciones introducidas al Plan General de Contabilidad (RD 1514/2010) mediante el Real Decreto 1159/2010 y el régimen transitorio que incluye el citado Real Decreto. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1159/2007, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, no habiendo sido objeto de adaptación a los nuevos criterios de las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior.

Las modificaciones a los criterios contables aprobados afectan a las siguientes normas:

- 1) NRV 9ª Instrumentos financieros. Apartado Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- 2) NRV 13ª Impuesto sobre beneficios. Apartados Pasivos por impuesto diferidos, Activos por impuesto diferido y Gasto (Ingreso) por impuesto sobre beneficios.
- 3) NRV 19ª Combinaciones de negocios
- 4) NRV 21ª Operaciones entre empresas del grupo.

Las principales diferencias entre los criterios contables 2009 y los criterios aplicados en el 2010 son los siguientes:

#### NRV 9ª Instrumentos financieros

Esta norma se modifica en lo relativo a la valoración inicial de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, estableciendo que a estos efectos se consideran los criterios para determinar el coste de la combinación de negocios establecidos en la correspondiente norma, por lo tanto se excluyen de la valoración inicial de las acciones en sociedades dependientes, los desembolsos a profesionales imputándose a gastos.



#### NRV 13ª Impuestos sobre beneficios

La modificación de esta norma se ha dirigido a eliminar las exenciones a la creación de impuestos diferidos de activo o de pasivo en el caso de diferencias temporarias por inversiones en empresas dependientes, asociadas o negocios conjuntos.

La nueva norma precisa que el gasto por el impuesto corriente que se pone de manifiesto como consecuencia de la anulación de la participación previa en una sociedad adquirida con motivo de una combinación de negocios realizada por etapas, se inscribe en la cuenta de pérdidas y ganancias, afectando al gasto por impuesto de sociedades.

#### NV 19ª Combinaciones de negocios

La norma revisada mantiene el método de adquisición a las combinaciones de negocio, si bien introduce cambios importantes. A modo de resumen pueden señalarse los siguientes.

Para las combinaciones de negocios realizadas a partir del 1 de enero de 2010, todos los pagos para la adquisición de un negocio se reconocen a su valor razonable en la fecha de adquisición, y los pagos contingentes que se clasifiquen como pasivo, se valoran a cada fecha de cierre por su valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de resultados.

En el coste de las combinaciones de negocios realizadas en el ejercicio no se incluyen los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales que han intervenido en las mismas, habiéndose contabilizado como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En aquellas combinaciones de negocios del presente ejercicio en las que la contraprestación contingente ha dado lugar al reconocimiento de un activo contingente, que motivaba el registro de una diferencia negativa, y, por tanto, al reconocimiento de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, dicha diferencia negativa se ha reducido del importe del activo contingente, en la medida en que su valor razonable no viniera determinado por referencia a un mercado activo.

El coste de la combinación no se ajusta más allá del plazo de un año desde la fecha de adquisición ("periodo de valoración"). Y de la misma forma, el reconocimiento de activos por impuestos diferidos fuera del "periodo de valoración" no vendrá acompañado del correspondiente ajuste en el importe del fondo de comercio.

Las transacciones separadas que no formen parte de la combinación de negocios deben identificarse y contabilizarse separadamente. Asimismo se registran la cancelación de relaciones pre-existentes.

En una adquisición por etapas, la toma de control sobre la participada constituye un cambio cualitativo en los activos netos del grupo, que exige reconocer el correspondiente resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, cuando se obtiene el control, la participación previa en la sociedad dependiente debe valorarse a valor razonable y, en consecuencia, se reconocerá como un resultado (ingreso/ gasto financiero) atribuido a la sociedad dominante.

Del mismo modo, si se retiene una participación tras la pérdida de control sobre una dependiente, se exige contabilizar esta última por su valor razonable y reconocer el correspondiente resultado.



### NRV 21ª Operaciones entre empresas del grupo

La revisión de esta norma ha consistido en la modificación del apartado 2 "Normas particulares" y la incorporación de un nuevo apartado 3 "Operaciones de reducción de capital, reparto de dividendos y disolución de sociedades". Esta reforma tiene como objetivo sistematizar la doctrina del ICAC sobre el mantenimiento del valor contable precedente e incorporar, en su caso, la valoración en términos consolidados en todas aquellas operaciones en que se produce un desplazamiento de elementos patrimoniales constitutivos de un negocio entre las sociedades del grupo, si, como consecuencia de la operación, no se produce una variación en los activos controlados o en los pasivos asumidos por las sociedades que intervienen en la operación, fuera de la mera aportación de un negocio recibiendo a cambio acciones o participaciones de la sociedad cesionaria, o de la adquisición del mismo entregando como contraprestación instrumentos de patrimonio propio.

Algunas de las novedades más significativas de esta norma son las siguientes:

A los efectos de la aplicación de las "Normas particulares" de esta norma, se clarifica que las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, también tendrán esta calificación.

En relación con las aportaciones no dinerarias, se aclara que cuando en la operación no intervenga la empresa dominante, o la dominante de un subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales consolidadas a considerar serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales aportados, cuya sociedad dominante sea española.

En relación con las operaciones de fusión y escisión, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por sus valores contables en las cuentas consolidadas, tanto si interviene la sociedad dominante del grupo, o la dominante de un subgrupo, como si se trata de operaciones entre otras empresas del grupo. Y, caso de no formularse por los motivos de dispensa previstos en la normativa o por no existir obligación de consolidar, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

La fecha de efectos contables en una fusión o escisión entre sociedades del grupo deja de ser potestativa fijando como tal la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación siempre que sea posterior a aquella en la que se incorporaron las sociedades intervinientes del grupo. Sin efecto en la Sociedad.

En las operaciones de cesión global, así como las fusiones o escisiones en las que la adquirente deba compensar a las sociedades del grupo que no participan en la operación por la pérdida que se produce en el patrimonio neto de estas últimas, los elementos se incorporarán a las cuentas individuales de la adquirente por su valor razonable, siempre que dicha compensación se realice mediante la entrega de un activo monetario.

En las operaciones de reducción de capital, reparto de dividendos y disolución de sociedades cuando la cancelación de la deuda calculada en términos de valor razonable, por imposición de la norma mercantil, se realiza entregando a cambio elementos patrimoniales constitutivos de un negocio con un valor en libros inferior a dicho importe, se registra la diferencia contra reservas.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad ha optado por considerar las presentes cuentas anuales 2010 como iniciales a los efectos de su comparabilidad y aplicación del principio de uniformidad, consecuentemente las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior no han sido objeto de adaptación a los nuevos criterios. No obstante lo anterior, dado que los cambios introducidos por el mencionado Real Decreto no aplican a la sociedad, su incorporación no afecta ni a la comparabilidad ni a la uniformidad de las presentes cuentas.



## 2.5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

## 2.6. Agrupación de partidas

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

## 3. Criterios contables

### 3.1. Inmovilizado intangible

#### a) Aplicaciones informáticas

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

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

#### 3.2. Inmovilizado material

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

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

#### Deterioro de valor

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



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

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

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

### 3.5. Activos financieros

#### a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

### 3.6. Existencias

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



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

La Sociedad activa, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, como mayor valor de existencias, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta.

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

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

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

### 3.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y que no están sujetos a amortización.



### 3.8. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### 3.9. Pasivos financieros

#### a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

### 3.10. Subvenciones recibidas

#### a) Subvenciones de capital

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

- a) Las subvenciones a empresas públicas concedidas por Administraciones Públicas que son sus socios y que cumplan los requisitos establecidas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones constituyen ingresos cualquiera que sea su finalidad, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con el criterio general.
- b) Transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza: no constituyen ingresos, debiendo tratarse como aportaciones de socio.





- c) Transferencias para financiar actividades específicas: En general, constituyen ingresos, debiendo ser imputadas a resultados con los criterios generales. Bajo este epígrafe se encuentran las transferencias destinadas a financiar actividades específicas que hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos programa o documentos similares.
- d) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.
- e) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

### 3.11. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

### 3.12. Prestaciones a los empleados

#### a) Indemnizaciones por despido

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



b) Compromisos con el personal

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

Dada la edad del personal de la Sociedad, los Administradores de la misma estiman que ningún miembro de la plantilla se acogerá a la opción de jubilación anticipada, por lo que no hay registrada provisión alguna por este concepto, si bien, en cualquier caso, considerando el colectivo que potencialmente pudiera acogerse a este beneficio, la obligación devengada no sería significativa. Asimismo tampoco se ha exteriorizado cantidad alguna en referencia a estos compromisos dado que ninguno de los trabajadores actuales en activo tienen la condición de mutualistas anteriores al 1 de enero de 1967.

Los compromisos adquiridos con el personal derivado de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a una entidad de previsión social voluntaria resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal.

**3.13. Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

**3.14. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.



La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

### 3.15. Arrendamientos

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

#### Arrendamiento financiero cuando la Sociedad es el arrendador

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

#### Arrendamiento operativo

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

### 3.16. Transacciones entre partes vinculadas

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

## 4. Gestión del riesgo financiero

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

### 4.1. Riesgo de crédito

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



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

#### 4.2. Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de sus accionistas, tanto Gobierno Vasco (de modo indirecto) como entidades financieras (Nota 1).

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

Por último, los proveedores principales de la Sociedad, tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción, la cual paga dichas certificaciones mediante la disposición de líneas de descuento a tal efecto. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

#### 4.3. Riesgo de mercado

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

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

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



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

#### 4.4. Riesgo de interés

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

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

#### 5. Inmovilizado intangible

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

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<b>2009</b>				
<b>COSTE</b>				
Aplicaciones informáticas	808.218	110.852		919.070
Propiedad industrial	55.256	-		55.256
	<u>863.474</u>	<u>110.852</u>		<u>974.326</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>				
Aplicaciones informáticas	(574.304)	(109.000)		(683.304)
Propiedad industrial	(54.160)	(990)		(55.150)
	<u>(628.464)</u>	<u>(109.990)</u>		<u>(738.454)</u>
	<u>235.010</u>			<u>235.872</u>
<b>2010</b>				
<b>COSTE</b>				
Aplicaciones informáticas	919.070	40.990	(64)	959.996
Propiedad industrial	55.256	-	(55.256)	-
	<u>974.326</u>	<u>40.990</u>	<u>(55.320)</u>	<u>959.996</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>				
Aplicaciones informáticas	(683.304)	(98.560)	51	(781.813)
Propiedad industrial	(55.150)	(106)	55.256	-
	<u>(738.454)</u>	<u>(98.666)</u>	<u>55.307</u>	<u>(781.813)</u>
	<u>235.872</u>			<u>178.183</u>

#### a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2010 existe inmovilizado intangible con un coste original de 379.980 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (431.134 euros en el 2009).



b) Seguros

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

**6. Inmovilizado material**

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

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>2009</b>					
<b>COSTE</b>					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	335.240	-	-	14.947.387	15.282.627
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	400.182	693.505	-	-	1.093.687
Otro inmovilizado	408.618	28.222	-	-	436.840
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	13.433.702	1.513.685	-	(14.947.387)	-
	<u>15.390.120</u>	<u>2.235.412</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.625.532</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Construcciones	(94.565)	(440.066)	-	-	(534.631)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(360.605)	(119.291)	-	-	(479.896)
Otro inmovilizado	(316.764)	(37.130)	-	-	(353.894)
	<u>(771.934)</u>	<u>(596.487)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.368.421)</u>
<b>PERDIDAS POR DETERIORO</b>	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
	<b>14.056.240</b>				<b>15.695.165</b>
<b>2010</b>					
<b>COSTE</b>					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	15.282.627	97.920	(154.457)	(460.766)	14.765.324
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.093.687	8.652	(252.114)	460.766	1.310.991
Otro inmovilizado	436.840	17.144	(150.553)	-	303.431
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	24.884	-	-	24.884
	<u>17.625.532</u>	<u>148.600</u>	<u>(557.124)</u>	<u>-</u>	<u>17.217.008</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	(534.631)	(455.500)	150.779	(15.000)	(824.352)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(479.896)	(83.733)	229.748	(15.000)	(348.881)
Otro inmovilizado	(353.894)	(10.590)	96.651	-	(267.833)
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	-	-	-	-
	<u>(1.368.421)</u>	<u>(549.823)</u>	<u>477.178</u>	<u>-</u>	<u>(1.441.066)</u>
<b>PERDIDAS POR DETERIORO</b>	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
	<b>15.695.165</b>				<b>15.213.996</b>



a) Pérdidas por deterioro

La Sociedad provisionó el valor de adquisición del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2010 existe inmovilizado material con un coste original de 551.287 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (341.460 euros en el 2009).

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2010 existe un préstamo hipotecario por las oficinas sitas en la calle Boulevard (Vitoria) (Nota 14.3) por importe de 1.500.000 euros (11.000.000 euros en 2009).

d) Seguros

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

**7. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

El movimiento y saldo de estos epígrafes es el siguiente:

	Movimiento	
	Activos	Pasivos
Saldo al 01.01.09	2.490.941	1.184.790
Adiciones/(Retiros)	-	(210.100)
Saldo al 31.12.09	2.490.941	974.690
Adiciones/(Retiros)	(2.490.941)	(974.690)
Saldo al 31.12.10	-	-

Debido al cambio de oficinas, en el ejercicio 2008 la Sociedad decidió enajenar las oficinas en las que desarrollaba su actividad, con lo que se procedió a traspasar el valor neto contable de los elementos de inmovilizado afectos a dichas oficinas, que ascendía a 2.490.941 euros, aproximadamente, al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2009.



Con fecha 1 de octubre de 2010, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento financiero con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para el arrendamiento de las oficinas en las que anteriormente desarrollaba su actividad por un período de 20 años, existiendo la posibilidad de ejercitar la opción de compra por parte de la arrendataria al final de cada año. Dado que no hay dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción, y adicionalmente, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento al comienzo del arrendamiento supone la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado, se ha registrado la operación como un arrendamiento financiero, dándose de baja el activo y reconociéndose un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir más el valor residual, descontados al tipo de interés implícito del contrato, por un importe de 2.379 miles de euros (Nota 8.4).

## 8. Análisis de instrumentos financieros

### 8.1. Análisis por categorías

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

	Euros			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados y Otros	
	2010	2009	2010	2009
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8.3)			-	-
- Participaciones	12.061.910	12.061.910	-	-
- Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	(9.015.182)	(9.015.182)	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.4)	-	-	2.774.786	480.097
	<u>3.046.728</u>	<u>3.046.728</u>	<u>2.774.786</u>	<u>480.097</u>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Otros activos financieros	5.433	5.317	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.4)	-	-	48.971.575	30.259.258
	<u>5.433</u>	<u>5.317</u>	<u>48.971.575</u>	<u>30.259.258</u>

### 8.2. Análisis por vencimiento

Los instrumentos financieros de activo a largo plazo al 31 de diciembre de 2010, con vencimiento determinado o determinable, clasificados por vencimientos son los siguientes:

	Euros					
	2012	2013	2014	2015	Años posteriores	Total
Arrendamiento financiero	189	193	197	201	1.414	2.194
	<u>189</u>	<u>193</u>	<u>197</u>	<u>201</u>	<u>1.414</u>	<u>2.194</u>





### 8.3. Participaciones en entidades vinculadas, multigrupo y asociadas

#### a) Participaciones

<b>Sociedad</b>	<b>Actividad</b>	<b>Domicilio social</b>	<b>% Participación Directa</b>	<b>Coste</b>	<b>Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas</b>
<b>Coste</b>					
Orubide, S.A.	Gestión de suelo <sup>(1)</sup>	Vitoria	50%	6.010.121	(4.507.591)
Alokabide, S.A.	Gestión de alquiler de viviendas <sup>(2)</sup>	Vitoria	50%	6.010.121	(4.507.591)
Cooperativa LHEDCO	Proyectos de vivienda social <sup>(3)</sup>	<sup>(3)</sup>	21,67%	41.668	-
				<u>12.061.910</u>	<u>(9.015.182)</u>

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

(2) Por su parte, Alokabide, S.A. es el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler, adquiriendo inmuebles (en calidad de titular superficiario) que explota en régimen de alquiler (siendo los arrendatarios designados por Etxebide).

(3) Dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2006-2009 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad participa en la cooperativa europea LHEDCO cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas siendo la principal una empresa pública francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros, si bien los Administradores estiman que no existe un deterioro significativo de la misma.

Con fecha 21 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A. ha aprobado que el importe pendiente, se desembolse en metálico antes del 31 de diciembre de 2012 a requerimiento total o parcial del Consejo de Administración. Por otra parte, la Junta General de Accionistas de Alokabide, S.A., celebrada el 25 de marzo de 2010, acordó prorrogar el desembolso pendiente sin establecer una nueva fecha para el mismo, pero con un límite máximo de cinco años.



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

Sociedad	Euros			Resultado del ejercicio
	Capital (*)	Reservas	Subvenciones	
<b>2009</b>				
Orubide, S.A.	3.005.060	(3.594.607)	-	(148.408)
Alokabide, S.A.	3.005.060	(10.530.797)	14.810.018	249.727
<b>2010</b>				
Orubide, S.A.	3.005.060	(3.762.882)	-	1.637.897
Alokabide, S.A.	3.005.060	(10.281.070)	20.482.031	(268.578)

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

Ambas sociedades fueron constituidas con fecha 28 de marzo de 2000, habiendo iniciado efectivamente sus actividades en el ejercicio 2004.

La sociedad provisiona las participaciones en empresas vinculadas siempre que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se han reconocido pérdidas por deterioro de las participaciones en empresas vinculadas.

#### 8.4. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	2010	2009
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 8)</b>		
- Arrendamiento financiero (Nota 7)	2.193.806	-
- Otros (Fianzas)	580.980	480.097
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 8)</b>		
- Clientes	10.764.293	8.783.075
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	6.683.498	4.104.393
- Deudores varios	853.693	1.821.748
- Otros créditos con Administraciones Públicas - Subvenciones	25.268.044	5.953.949
- Otros créditos con Administraciones Públicas - Impuestos	5.402.047	3.882.722
- Accionistas por desembolsos exigidos	-	5.713.371
	<u>48.971.575</u>	<u>30.259.258</u>

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

Al 31 de diciembre de 2010, todas las cuentas a cobrar, vencidas o no, cuya recuperabilidad se podía considerar dudosa en dichas fechas, han sido provisionadas. La dotación de la correspondiente provisión por deterioro se ha realizado mediante la estimación de la pérdida razonable que correspondería a cada cliente.



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

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

"Otros créditos con Administraciones Públicas - Subvenciones"

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

	Euros	
	2010	2009
Subvenciones por contratos programa pendientes de cobro		
Contratos programa anteriores 2005	393.001	4.262.763
Contratos programa 2006	4.759.254	-
Contratos programa 2007	16.720.543	-
Otras subvenciones	3.395.246	1.691.186
	<b>25.268.044</b>	<b>5.953.949</b>

hi



## 9. Existencias

El desglose y movimiento de este epígrafe de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
<b>2009</b>					
Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	83.583.414	16.710.795	(6.933.091)	(6.495.713)	86.865.405
Promociones en curso (*)	168.953.187	107.800.361	(50.807.298)	-	225.946.250
Edificios construidos	87.179.358	-	57.740.389	(89.831.791)	55.087.956
Viviendas derecho de tanteo y retracto	1.712.831	114.951	-	(1.001.344)	826.438
Anticipos a proveedores	177.526	648.697	-	(387.506)	438.717
	<b>341.606.316</b>	<b>125.274.804</b>	<b>-</b>	<b>(97.716.354)</b>	<b>369.164.766</b>
Deterioros	(1.164.568)	(1.797.042)	-	73.511	(2.888.099)
	<b>340.441.748</b>				<b>366.276.667</b>
<b>2010</b>					
Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	86.865.405	32.096.929	-	(9.878.878)	109.083.456
Promociones en curso (*)	225.946.250	113.405.123	(123.598.617)	-	215.752.756
Edificios construidos	55.087.956	-	123.598.617	(144.281.105)	34.405.468
Viviendas derecho de tanteo y retracto	826.438	87.217	-	(157.985)	755.670
Anticipos a proveedores	438.717	-	-	(216.304)	222.413
	<b>369.164.766</b>	<b>145.589.269</b>	<b>-</b>	<b>(154.534.272)</b>	<b>360.219.763</b>
Deterioros	(2.888.099)	-	-	1.178.383	(1.709.716)
	<b>366.276.667</b>				<b>358.510.047</b>

(\*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2010, un importe de 105.198 miles de euros tendrá un período de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (2009: 201.238 miles de euros).

### Terrenos, solares y aprovechamientos

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha continuado adquiriendo parcelas en pleno dominio, así como aprovechamientos terciarios y residenciales en diversos puntos del País Vasco.



En relación con ello, con fecha 23 de diciembre de 2010, tras la correspondiente aprobación previa el 25 de noviembre de 2010 por los Consejos de Administración de la Sociedad y de Orubide, S.A., se ha firmado la escritura de compraventa, por la que la Sociedad adquiere a Orubide, S.A. la participación indivisa de las fincas, en el área de reparto 421 de Bolueta, por un importe de 25 millones de euros, habiéndose pagado 19 millones de euros a la formalización de la escritura y quedando el resto aplazado a los pagos por certificaciones que vaya girando la Junta de Concertación en concepto de cargas de urbanización en los próximos meses, una vez se lleve a cabo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que serán por cuenta de Orubide, S.A. que mantiene un aval de 978 miles de euros como garantía del cumplimiento. En el marco de esta operación, y a partir de la transmisión de las parcelas del área de Bolueta, la Sociedad ha asumido el aval frente a Neinor Inversiones, S.A.U. por importe de 15.231.012 euros, anteriormente asumido por Orubide, S.A., en los mismos términos y condiciones que se desprenden del aval que se sustituye, en garantía de cumplimiento de la permuta por la que la Sociedad transmitirá los usos de vivienda libre de su 50% en proindiviso a Neinor Inversiones, S.A.U. , que hará lo propio, pero con los usos de Vivienda de protección oficial de su 50% proindiviso, permuta valorada en el importe mencionado.

Las cesiones de terrenos recibidas en ejercicios anteriores se encuentran valoradas en un importe de 2.609 miles de euros (2009: 6.023 miles de euros). Las adquisiciones de suelo en plena propiedad se han financiado total o parcialmente con créditos hipotecarios en algunos casos, o préstamos personales (Nota 14).

#### Compromisos de venta de suelo

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y BBK un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en la zona de Zorrozaurre. Dicho contrato está sujeto a la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a la Sociedad y se mantendrá por un plazo de 5 años prorrogable automáticamente por otros 5 años. El precio estimado inicialmente, bajo una edificabilidad aproximada, es de 20.833 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 2.083 miles de euros más el IVA correspondiente el cuál se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2010.

Asimismo, se instrumentó la transmisión de una parcela en Zorrozaurre a la sociedad IMQ mediante un contrato de compraventa sujeta a la condición resolutoria de que en el plazo de 2 años prorrogable por otro plazo de igual duración se aprueben los instrumentos de ordenación y gestión urbanística necesarios. Con fecha 11 de diciembre de 2009 la condición resolutoria del contrato se resolvió de manera favorable, por lo que se ejecutó en dicho ejercicio la compraventa de la parcela por un importe de 13.320 miles de euros. En relación con dicha venta, cobrada al 50%, figura una provisión por importe de 6.157 miles de euros (2009: 6.496 miles de euros) en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 adjunto para recoger los costes pendientes de incurrir en relación a dicha venta, que, principalmente están relacionados con labores de urbanización del sector a cargo de la Sociedad.

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



### Gestión urbanística

El 27 de abril de 2006 y conjuntamente a la adquisición de parcelas en el área por parte de la Sociedad por 1.203.658 euros, el Ayuntamiento de Eskoriatza adjudicó a la Sociedad el contrato de gestión y ejecución de la urbanización en dicha área para lo cual la Sociedad ha subcontratado a Orubide, S.A. (Notas 1, 7 y 14). Asimismo, esta última sociedad está ejecutando la redacción de los proyectos básicos, proyecto de ejecución hasta cota cero y Dirección para la ejecución de las excavaciones, cimentación y contenciones de las edificaciones en unas parcelas que fueron cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento de Ugao-Miravalles a la Sociedad (Nota 14).

### Promociones en curso

Las adiciones del ejercicio a las promociones en curso se corresponden con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en el ejercicio 2010, así como con la capitalización de gastos financieros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 se han activado gastos financieros por importe de 3.172 miles de euros, básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas (2009: 4.413 miles de euros).

El desglose al 31 de diciembre de 2010 y 2009 del coste de las Promociones en Curso distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos es el siguiente, expresado en euros:

	Euros	
	Promociones en curso	
	2010	2009
Contrato-Programa 2004	12.011.800	10.765.734
Contrato-Programa 2005	-	24.669.322
Contrato-Programa 2006	36.872.098	98.932.781
Contrato-Programa 2007	151.313.121	87.010.230
Contrato-Programa 2008	14.914.843	4.322.768
Contrato-Programa 2009	375.437	38.930
Contrato-Programa 2010	27.485	-
Otras no asignadas a CP	237.972	206.485
	<u>215.752.756</u>	<u>225.946.250</u>

La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos Programa anteriores a 2007, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2010 por importe de 91.358 miles de euros, aproximadamente (79.817 miles de euros en 2009), los cuales se han materializado en anticipos por importe de 20.680 miles de euros (24.346 miles de euros en 2009), que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" (Nota 14) del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 adjunto.



### Edificios construidos

El epígrafe "Edificios construidos" incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos – Programa desde el 2001 hasta el 2007 por importes de 430, 7.348, 8.598, 7.633, 31.078, 7.694 y 1.218 miles de euros para cada uno de los años aproximadamente, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o su venta como libres, al tratarse en muchos casos de locales comerciales y garajes (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2010, la provisión de existencias registrada en el epígrafe "Deterioro" se corresponde a las pérdidas por valor neto de realización por importe de 1.239 miles de euros de una serie de promociones registradas dentro del epígrafe "Edificios construidos". El importe restante de la provisión por "Deterioro" al 31 de diciembre de 2010, que asciende a 471 miles de euros, recoge las pérdidas pendientes de reconocer de promociones cuya realización se ha iniciado en el ejercicio 2010 y/o en años anteriores.

## 10. Capital y prima de emisión

### a) Capital

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social de la Sociedad está representado por 7.685 acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. En el mes de enero de 2010 el capital pendiente de desembolso fue desembolsado en su totalidad previa notificación a los accionistas en el plazo establecido (antelación mínima de un mes).

A 31 de diciembre de 2010 los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

	<u>Porcentaje de participación</u>
	<u>2010</u>
Gobierno Vasco	67,0%
Bilbao Bizkaia Kutxa	14,4%
Gipuzkoa Donostia Kutxa	10,0%
Caja Vital Kutxa	4,3%
Caja Laboral – Euskadiko Kutxa	4,3%
	<u>100,0%</u>

### b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

## 11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	<u>Euros</u>	
	<u>Promociones en curso</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reserva legal	2.003.339	1.787.817
Otras reservas		
- Reserva voluntaria	8.218.669	6.279.001
- Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
	<u>10.860.343</u>	<u>8.705.153</u>



a) Reserva legal

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

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

b) Reserva especial para inversiones productivas

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

## 12. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

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

	Euros	
	2010	2009
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	2.012.140	2.155.220
	<u>2.012.140</u>	<u>2.155.220</u>
Reserva legal	201.214	215.522
Reservas voluntarias	1.810.926	1.939.698
	<u>2.012.140</u>	<u>2.155.220</u>

## 13. Subvenciones, donaciones y otros legados

a) Análisis por categorías

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

	Euros	
	2010	2009
Valores brutos	30.099.108	30.172.555
Efecto fiscal	(8.420.120)	(8.448.315)
Importe neto	<u>21.678.988</u>	<u>21.724.240</u>





### Movimientos durante el ejercicio

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

	Euros		
	Bruto	Efecto fiscal	Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2009</b>	36.932.208	(10.341.018)	<b>26.591.190</b>
Aumentos	12.569.983	(3.519.595)	<b>9.050.388</b>
Bajas	(9.321.550)	2.610.034	<b>(6.711.516)</b>
Imputación al resultado	(10.008.086)	2.802.264	<b>(7.205.822)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>30.172.555</b>	<b>(8.448.315)</b>	<b>21.724.240</b>
Aumentos	31.925.948	(8.931.636)	<b>22.994.312</b>
Imputación al resultado	(31.999.395)	8.959.831	<b>(23.039.564)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>30.099.108</b>	<b>(8.420.120)</b>	<b>21.678.988</b>

Las subvenciones corresponden a los siguientes conceptos principalmente:

#### **Contratos programa**

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

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

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

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

Adicionalmente, no quedaba importe pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2010 por subvenciones asociadas a costes ya incurridos.



Por lo tanto, el concepto de "Subvención por Contrato-Programa" es una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individualmente considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un Margen Global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, el cierre de una promoción concreta, de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6., arrojará como resultado el margen obtenido en dicha promoción individualmente considerada, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:

- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada una subvención negativa por servir sus resultados para el equilibrio de otras promociones, se ajustará el resultado minorando el ingreso por ventas, con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación.
- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada un ingreso por subvenciones (subvención positiva) se abonará a resultados el importe asociado de subvención con cargo al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

El importe de subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en el ejercicio 2010 ha ascendido a 31.999 miles de euros (10.008 miles de euros en 2009), registrado con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### Cesiones

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

Durante los ejercicios 2010 y 2009 la sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

## 14. Instrumentos financieros de pasivo

### 14.1. Análisis por categorías

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

	Euros			
	2010		2009	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
<b>Pasivos financieros</b>				
A corto plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 14.3.)	99.801.851	239.919.329	99.169.680	242.391.615
	<b>99.801.851</b>	<b>239.919.329</b>	<b>99.169.680</b>	<b>242.391.615</b>



#### 14.2. Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2010 con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Años posteriores	
Líneas de crédito con entidades de crédito	2.500.000	-	-	-	-	-	2.500.000
Préstamos con entidades crédito con garantía hipotecaria	4.791.275	4.441.666	18.198.836	8.533.065	8.423.834	52.913.175	97.301.851
Certificaciones vencidas y descontadas (Otros pasivos financieros)	14.681.858	80.045.993	36.029.227	7.470.023	-	-	138.227.101
Otros (Otros pasivos financieros)	9.584.785	-	-	-	-	-	9.584.785
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	92.107.443	-	-	-	-	-	92.107.443
	<b>123.665.361</b>	<b>84.487.659</b>	<b>54.228.063</b>	<b>16.003.088</b>	<b>8.423.834</b>	<b>52.913.175</b>	<b>339.721.180</b>

#### 14.3. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	2010	2009
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito	99.801.851	99.169.680
- Otros pasivos financieros	147.811.886	144.758.898
- Proveedores	47.511.232	53.307.693
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	10.641.064	451.855
- Remuneraciones pendientes de pago	24.097	14.907
- Otras deudas con administraciones públicas	168.432	133.475
- Anticipos de clientes (Nota 9)	33.762.618	43.724.787
	<b>339.721.180</b>	<b>341.561.295</b>

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

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

En relación a la información requerida por la Ley 15/2010 sobre plazos de pago a proveedores, no existe saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2010 acumulando un aplazamiento superior al plazo máximo legal del total de los proveedores de bienes y servicios de las de la Sociedad.

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

hi



### Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los pasivos financieros del balance de situación adjunto, mantenidos en su totalidad con las cajas de ahorros que forman parte de su accionariado (Nota 10) presentaban la siguiente composición, expresados en euros:

	Euros	
	Corriente	
	2010	2009
<b>Débitos y partidas a pagar con entidades de crédito</b>		
Préstamo Salburua Zabalgana	12.200.000	12.200.000
Préstamo Bolueta	19.000.000	-
Préstamo Oficinas Calle Orio	784.231	-
Crédito Hipotecario Zabalgana	-	7.500.000
Crédito Hipotecario Zorrozaurre	59.563.000	62.893.000
Línea de Crédito de gestión	2.500.000	870.000
Préstamo Boulevard	1.500.000	11.000.000
Préstamo Zorrozaurre	3.905.011	3.904.845
Intereses devengados pendientes de pago	349.609	801.835
	<u>99.801.851</u>	<u>99.169.680</u>

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

El importe de los intereses devengados por todas las líneas de financiación, incluyendo las líneas de descuento de proveedores (clasificadas en "Otros pasivos financieros no bancarios"), ha ascendido a 5.505.538 euros (6.817.779 euros en el 2009).

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

### Otros pasivos financieros no bancarios

Este epígrafe del balance de situación recoge, principalmente, el nominal de las certificaciones vencidas y descontadas pendientes de pago al cierre del ejercicio. Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera del 3 de enero de 2005. En concreto, en el caso de la Sociedad se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010, dentro del epígrafe de pasivos financieros no bancarios se encuentra registrado un anticipo reintegrable proporcionado por uno de los socios de la Sociedad, en concreto, por el Gobierno Vasco, por importe de 9.500.000 euros (2009: 11.000.000 euros) con vencimiento el 3 de diciembre 2011, y que devenga un tipo de interés de 0,927% hasta su cancelación, como financiación transitoria en relación con la adquisición de las oficinas de la Sociedad realizada en el ejercicio 2008. A lo largo del ejercicio 2011, la Sociedad solicitará financiación para la obtención de un préstamo hipotecario a largo plazo antes del vencimiento del citado préstamo.



## 15. Provisiones

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

	Euros		
	Provisión para riesgos y gastos	Provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción	Total
Saldo al 1 de enero de 2009	2.097.789	7.109.922	9.207.711
Dotaciones con cargo a resultados	-	10.175.040	10.175.040
Reversiones con abono a resultados	-	(4.215.264)	(4.215.264)
Aplicación a su finalidad	-	(220.520)	(220.520)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>2.097.789</b>	<b>12.849.178</b>	<b>14.946.967</b>
Dotaciones con cargo a resultados	1.277.435	12.192.741	13.470.176
Reversiones con abono a resultados	(276.962)	(3.901.235)	(4.178.197)
Aplicación a su finalidad	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.098.262</b>	<b>21.140.684</b>	<b>24.238.946</b>

La Sociedad ha constituido provisiones para hacer frente a reclamaciones judiciales conocidas a cierre del ejercicio 2010 y 2009. Esta provisión se valora por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. La Sociedad considera que existe provisión suficiente en sus cuentas para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

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

## 16. Impuestos

### a) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>			2.012.140
Impuesto sobre sociedades			448.541
Diferencias permanentes	-	(1.429.377)	(1.429.377)
Diferencias temporarias	1.943.390	(921.469)	1.021.921
<b>Base imponible inicial</b>			<b>2.053.225</b>
<b>Compensación de bases imponible negativas</b>			<b>(2.053.225)</b>
<b>Base imponible fiscal (resultado fiscal)</b>			<b>-</b>



Los resultados contables antes de impuestos del ejercicio se han corregido, por diferencias temporarias por el importe de la dotación a la provisión por riesgos y gastos y por ventas no reconocidas en ejercicios anteriores, principalmente, y por diferencias permanentes, por la exención por reinversión a la que se ha acogido durante el ejercicio la Sociedad y provisiones no deducibles fundamentalmente.

Las retenciones de los ejercicios 2010 y 2009 han ascendido a un importe aproximado de 15.345 euros y 24.641 euros.

El ingreso por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2010	2009
Impuesto diferido – diferencias temporarias	308.108	(421.237)
Impuesto diferido – reversión de bases imponibles negativas activadas	(574.878)	(395.944)
Ajuste impositivo de ejercicios anteriores	(181.677)	-
	<b>(448.447)</b>	<b>(817.181)</b>

La Sociedad se ha acogido en el año 2010 a la exención por reinversión de beneficios extraordinarios de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades. El importe de la renta acogida a la exención por reinversión asciende a 318.402 euros, que la dirección de la Sociedad espera reinvertir en los próximos ejercicios.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de Julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, la cual se encuentra vigente, aún cuando existen diversos recursos planteados. Además, es de aplicación la Norma Foral 21/2008 de 29 de Diciembre por la cual se eliminan los plazos para la compensación de Bases Imponibles y Deducciones que se encuentren pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2010.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

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



b) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente

	Euros	
	2010	2009
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
Bases imponible negativas	310.700	157.148
Diferencias temporarias	1.093.689	1.659.386
	<u>1.404.389</u>	<u>1.816.534</u>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>		
Diferencias temporarias	(1.015.767)	(1.015.766)
Subvenciones, donaciones y otros legados	(8.420.120)	(8.448.316)
	<u>(9.435.887)</u>	<u>(9.464.082)</u>
	<u>(8.031.498)</u>	<u>(7.647.548)</u>

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

El movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Regulariza- ciones	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
<b>2009</b>					
<b>Activos por impuesto diferido</b>					
Diferencias temporarias	490.430	1.606.964	527.648	(965.656)	1.659.386
Bases Imponibles negativas	1.114.637	(561.545)	-	(395.944)	157.148
	<u>1.605.067</u>	<u>1.045.419</u>	<u>527.648</u>	<u>(1.361.600)</u>	<u>1.816.534</u>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>					
Diferencias temporarias	-	(1.015.767)	-	-	(1.015.767)
Subvenciones	(10.341.018)	-	(3.519.595)	5.412.298	(8.448.315)
	<u>(10.341.018)</u>	<u>(1.015.767)</u>	<u>(3.519.595)</u>	<u>5.412.298</u>	<u>(9.464.082)</u>
<b>2010</b>					
<b>Activos por impuesto diferido</b>					
Diferencias temporarias	1.659.386	(873.801)	553.085	(244.981)	1.093.689
Bases Imponibles negativas (*)	157.149	728.429	-	(574.878)	310.700
	<u>1.816.535</u>	<u>(145.372)</u>	<u>553.085</u>	<u>(819.859)</u>	<u>1.404.389</u>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>					
Diferencias temporarias	(1.015.767)	-	-	-	(1.015.767)
Subvenciones	(8.448.315)	-	(8.931.636)	8.959.831	(8.420.120)
	<u>(9.464.082)</u>	<u>-</u>	<u>(8.931.636)</u>	<u>8.959.831</u>	<u>(9.435.887)</u>



Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad dispone de 1.109.643 euros de bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyo crédito fiscal se encuentra reconocido en el activo del balance. Con efectos 1 de enero de 2009, la Norma Foral 21/2008 de 18 de diciembre, de ejecución presupuestaria para 2009, ha eliminado el plazo establecido para compensar bases imponibles negativas y determinadas deducciones pendientes de aplicación. Por lo tanto, las bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar a 1 de enero de 2009 podrán ser compensadas en ejercicios sucesivos sin límite temporal.

Activos y pasivos por Impuesto diferido no registrados.

La sociedad dispone de 1.071.345 euros en concepto de deducciones pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>	<u>Límite sobre cuota líquida</u>
Por inversiones en Activos Fijos Nuevos		
2009	945.847	45%
2010	23.913	45%
Por creación de empleo		
2009	46.600	45%
Por contribución a planes de pensiones		
2008	6.036	45%
2009	13.462	45%
2010	6.036	45%
Gastos de Formación		-
2008	13.884	45%
2009	11.841	45%
2010	3.726	45%
	<u><b>1.071.345</b></u>	

No existe límite temporal para aplicar las deducciones citadas.

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2010 por entender los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no está razonablemente asegurada en los próximos diez ejercicios.





## 17. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	%	
	2010	2009
Venta de viviendas de derecho de tanteo (*)	0,2	1,1
Venta de terrenos (Nota 9)	8,3	12,2
Venta de promociones:		
Viviendas y elementos vinculados	88,9	84,0
Elementos libres (**)	2,6	2,7
<b>Total saldos deudores</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(\*) La Sociedad realiza las ventas, así como las compras, de viviendas de derecho de tanteo a un precio igual al precio del módulo de vivienda de protección oficial vigente en el momento de la operación. Actualmente dicha actividad la lleva a cabo SPGVA, por lo que la Sociedad no adquirirá más viviendas en régimen de Tanteo, y simplemente gestiona la venta de su parque remanente (Nota 9).

(\*\*) Básicamente locales comerciales y garajes.

### b) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Compra viviendas de tanteo y retracto	115.253	158.719
Compra de terrenos y solares	25.873.713	14.828.177
Variación de existencias de terrenos y tanteos (Nota 9)	(22.147.283)	1.517.272
Certificaciones de obras y otros costes de promociones	112.405.394	111.918.132
Deterioro	(1.178.383)	1.723.531
	<b>115.068.694</b>	<b>130.145.831</b>

### c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Sueldos y salarios y asimilados	2.805.578	2.529.248
Cargas sociales		
- Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	66.355	77.864
- Otros gastos sociales	694.386	753.282
	<b>3.566.319</b>	<b>3.360.394</b>

La línea de "Sueldos, salarios y asimilados" incluye indemnizaciones por 1.825 euros (2009: 20.166 euros).



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

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

Categoría	Número de personas	
	2010	2009
Altos directivos	1	1
Directores	6	6
Técnicos superiores	22	19
Técnicos medios	11	12
Administrativos	27	25
	<b>67</b>	<b>63</b>

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

	Número de personas					
	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	1	-	1	1	-	1
Directores	3	3	6	4	2	6
Técnicos superiores	8	12	20	7	17	24
Técnicos medios	10	2	12	9	2	11
Administrativos	2	26	28	2	26	28
	<b>24</b>	<b>43</b>	<b>67</b>	<b>23</b>	<b>47</b>	<b>70</b>

La plantilla a cierre se compone por 66 personas aprobadas en el presupuesto más dos personas que realizan una sustitución, de las cuales una de ellas causa baja en la empresa con fecha 31-12-2010.

## 18. Resultado financiero

	Euros	
	2010	2009
<b>Ingresos financieros:</b>		
En terceros	61.442	143.226
	<b>61.442</b>	<b>143.226</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas.	(5.505.538)	(6.817.779)
Por deudas con terceros	(155.457)	(582.587)
Incorporación de gastos financieros	3.172.220	6.295.581
	<b>(2.488.775)</b>	<b>(1.104.785)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	1.797.345
<b>Resultado financiero</b>	<b>(2.427.333)</b>	<b>835.786</b>



19. Flujos de efectivo de las actividades de explotación

	Euros	
	2010	2009
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<u>2.460.591</u>	<u>2.972.401</u>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	648.489	706.477
- Imputación de subvenciones	(31.999.395)	(10.008.086)
- Variación de provisiones	9.335.571	7.683.307
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(348.406)	(1.797.345)
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	(61.442)	(902.840)
- Gastos financieros	<u>2.488.775</u>	<u>6.817.779</u>
	<u>(19.936.408)</u>	<u>2.499.292</u>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Existencias	7.766.620	(27.558.450)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(24.407.688)	(12.085.979)
- Otros activos corrientes	(402.116)	73.052
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(16.346.654)	895.514
- Otros pasivos corrientes	<u>3.052.988</u>	<u>(733.206)</u>
	<u>(30.336.850)</u>	<u>(39.409.069)</u>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(2.488.775)	(6.140.082)
- Cobros por intereses	61.442	-
	<u>(2.427.333)</u>	<u>(6.140.082)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<u>(50.240.000)</u>	<u>(40.077.458)</u>

20. Flujos de efectivo de las actividades de inversión

	Euros	
	2010	2009
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Inmovilizado intangible	(40.990)	(110.852)
- Inmovilizado material	(148.600)	(2.235.412)
- Otros activos financieros	-	(103.307)
- Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	(210.100)
	<u>(189.590)</u>	<u>(2.659.671)</u>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Inmovilizado material	540.000	-
- Participaciones en empresas grupo	-	134.978
- Otros activos financieros	-	208.333
	<u>540.000</u>	<u>343.311</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<u>350.410</u>	<u>(2.316.360)</u>



## 21. Flujos de efectivo de las actividades de financiación

	Euros	
	2010	2009
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Accionistas por desembolsos no exigidos	5.713.371	-
- Subvenciones, donaciones y legados	31.925.949	13.180.876
	<u>37.639.320</u>	<u>13.180.876</u>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión y amortización de:		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.189.209	(8.404.915)
- Deudas con entidades de crédito	632.171	27.453.820
	<u>10.821.380</u>	<u>19.048.905</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<u>48.460.700</u>	<u>32.229.781</u>

## 22. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

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

	2010		2009	
	Sueldos y salarios	Total	Sueldos y salarios	Total
Alta Dirección/Consejeros	85.621	85.621	89.522	89.522
	<u>85.621</u>	<u>85.621</u>	<u>89.522</u>	<u>89.522</u>

No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2010 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2010, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida, instrumentos de Patrimonio o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

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

La mayor parte de los saldos y transacciones realizadas en el ejercicio por operaciones financieras y que figuran en las cuentas adjuntas, se han realizado con las entidades financieras a la vez accionistas y cuyos representantes forman parte del Consejo de Administración (Nota 10).



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

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

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

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

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Iñaki Arriola López	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Iñaki Arriola López	SPGVA, S.A.	-	Consejero
Iñaki Arriola López	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	SPGVA, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	SPGVA, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Mario Yoldi Dominguez	SPGVA, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	SPGVA, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Alokabide, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ría 2000	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
M <sup>a</sup> Paz Larrumbide Moreno	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	SPGVA, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Mercedes Fernández Simancas	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	NEINOR, Nuevos Espacios Industriales del Norte, S.A.	100%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Alokabide, S.A.	21,75%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	ORUBIDE, S.A.	21,75%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Harri 1, S.L.	70,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	San Mames Barria, S.L.	8,39%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Azora Europa II, S.A.	7,82%	Consejero



Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Binaria 21, S.A.	19,95%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Harri, S.L.	70,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Lazora II, S.A.	5,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Mecano del Mediterráneo, S.L.	50,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Fernando Irigoyen Zuazola	Torre Iberdrola, A.I.E.	35,00%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Alokabide, S.A.	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	ORUBIDE, S.A.	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Licasa I S.A.	12,50%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Obarema uno, S.L.	42,10%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Obaremos dos, S.L.	42,10%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Residencial Ipar Madrid, S.A.	30,00%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Grupo Inmobiliario Inverlur, S.L.	100,00%	N/A
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Alokabide, S.A.	6,50%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Vitalquiler, S.L.	10,00%	Vicepresidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Viuc Promociones, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Paisajes del vino, S.L.	23,35%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Martioda Promociones, S.L.	10,00%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Junguitu, S.L.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Numzaan, S.L.	21,47%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Lasgarre, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Inmobiliarias Alavesas, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Gerens Hill International, S.A.	2,26%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Mail Investment, S.A.	80,00%	Presidente
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Alokabide, S.A.	6,50%	Consejero



Títular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	MCC Sustrai, S.A.	15,00%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Navarra Suelo Industrial, S.A.	4,75%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Iturmendi 2010, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Fuster Yequeda, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Almudevar, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Flores Alfinden, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Astillero el Navio, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales La Albericia, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol Promociones XXI, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol León, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Los Valles, S.L.	45,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	50,00%	N/A
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Valdecilla, S.L.	26,47%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Eco Moncayo Azul, S.L.	50,00%	N/A



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





### 23. Operaciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar (adicionalmente a lo indicado en las Notas 8 y 14) con accionistas o entidades vinculadas se indica a continuación:

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
<b>2009</b>					
Orubide, S.A.	609.042	451.855	-	311.588	560.675
Alokabide, S.A.	2.862.952	-	4.862.684	731.384	-
SPGVA	632.399	-	-	558.075	-
	<u>4.104.393</u>	<u>451.855</u>	<u>4.862.684</u>	<u>1.601.047</u>	<u>560.675</u>
<b>2010</b>					
Orubide, S.A.	5.016.081	10.641.064	-	380.511	556.623
Alokabide, S.A.	622.398	-	31.968.545	795.915	-
SPGVA	1.045.020	-	12.532.971	744.358	-
	<u>6.683.499</u>	<u>10.641.064</u>	<u>44.501.516</u>	<u>1.920.784</u>	<u>556.623</u>

(\*) Corresponde a la venta de viviendas

Adicionalmente, durante el ejercicio 2010 se ha realizado la compra del área de Bolueta por importe de 25 millones de euros a Orubide, S.A.

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

Asimismo, las operaciones desglosadas en la Nota 14 son con entidades miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con sus accionistas son los siguientes:



	Euros				
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Notas 8)	Deuda financiera (Nota 14)	Otros pasivos financieros (Nota 14)	Subvenciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos financieros
<b>2009</b>					
Gobierno Vasco	5.483.841	-	2.674.456	10.008.086	-
Resto de accionistas	-	100.144.370	-	-	6.817.779
	<u>5.483.841</u>	<u>100.144.370</u>	<u>2.674.456</u>	<u>10.008.086</u>	<u>6.817.779</u>
<b>2010</b>					
Gobierno Vasco	25.268.044	-	9.500.000	31.999.395	-
Resto de accionistas	-	99.801.851	-	-	5.505.538
	<u>25.268.044</u>	<u>99.801.851</u>	<u>9.500.000</u>	<u>31.999.395</u>	<u>5.505.538</u>

#### 24. Información sobre medio ambiente

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

#### 25. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2010 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y sus firmas asociadas por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 63.850 euros (2009: 59.900 euros prestados por otra firma de auditoría y sus empresas relacionadas).

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

#### 26. Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

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

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

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle trimestral y actualización también mensual.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.



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 líneas de descuento, préstamos hipotecarios con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante líneas de descuento. El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2010 asciende a 129.802 miles de euros (128.131 miles de euros en el ejercicio 2009).

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

#### 27. Garantías y avales

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales en garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos, devolución de anticipos recibidos de clientes y cobros por subvenciones de la Unión Europea por importe de 72.347 miles de euros, aproximadamente (64.975 miles de euros en el 2009).

Asimismo se han recibido de empresas constructoras y colegios profesionales avales por importe 27.169 de miles de euros, aproximadamente (29.151 miles de euros en el 2009), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

#### 28. Hechos posteriores al cierre

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



## INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010

### EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

En el ejercicio 2010, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, iniciando la edificación de 475 viviendas que han sido adjudicadas en el ejercicio, 325 de régimen general y 150 sociales. Se consideran finalizadas en el ejercicio 2010, o dicho de otra manera, se ha comenzado en 2010 la escrituración de las siguientes promociones:

- 171 viviendas sociales en Salburua
- 94 viviendas concertadas en Morlans (Donosti)
- 288 viviendas concertadas en Zabalgana
- 126 viviendas sociales en Zabalgana
- 156 viviendas sociales en Zabalgana
- 20 viviendas concertadas en Elorrio
- 155 viviendas sociales en Zabalgana
- 40 viviendas concertadas en Muskiz
- 40 viviendas sociales en Muskiz

De estas promociones, 265 viviendas pertenecen al Contrato Programa 2005, 590 al Contrato Programa 2006, y 235 al Contrato Programa 2007. El número total de viviendas escrituradas en el ejercicio 2010 asciende a 1.238 frente a las 875 de 2009. Esta variación está relacionada con el ciclo normal de terminación de las promociones volviendo en este ejercicio 2010 al volumen de escrituraciones de 2008

Se han firmado contratos con la sociedad participada SPGVA, para la transmisión de 75 viviendas en Mutriku y 29 en Llodio. Adicionalmente se han escriturado con esta misma sociedad en 2010 las promociones de Zabalgana 155 VS y Muskiz 40 VS. A su vez se han escriturado con la sociedad participada ALOKABIDE las promociones de Zabalgana 126 VS, Zabalgana 156 VS y Salburua 171 VS.

Además, durante el ejercicio 2010 se ha continuado la ejecución de una serie de urbanizaciones complementarias por cuenta del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en las promociones de Miribilla, Llodio, Gernika y Derio.

Adicionalmente se han realizado compras de suelo por un importe total de 25,8 millones de euros de los que 25 millones corresponden a la operación de compra de suelo en Bolueta a la sociedad participada ORUBIDE siendo el resto compras de suelo en Beasain y trabajos realizados en Sestao Vega Galindo, y Zorrozaurre así como compras de derechos de superficie al Gobierno Vasco en Iruña de Oca, Llodio, Zabalgana (Vitoria Gasteiz) y Miribilla (Bilbao).

En cuanto al Margen sobre ventas (calculado este como el cociente entre el beneficio de explotación y la cifra de ventas de la empresa), se aprecia una pequeña bajada habiendo pasado del 7,35 % en el ejercicio 2009 al 6,26% en el ejercicio 2010. El margen de ventas que se obtenga en el ejercicio depende de las promociones concretas que se escrituren en el año y del margen del Contrato Programa al que se encuentran adscritas. La mayor parte de las escrituraciones del ejercicio 2010 (el 45,20% de escrituraciones de viviendas y elementos vinculados) corresponde a promociones del CP2006 que tiene un margen del 5,29%, algo más bajo que el margen medio del resto de Contratos Programa.

Otro de los indicadores que nos da una idea del crecimiento del negocio es la evolución del volumen de escrituraciones de viviendas, elementos vinculados y elementos libres. Esta pasa de 95 millones en 2009 a 120 millones en 2010 lo que nos indica que la actividad de VISESA sigue creciendo incluso en un entorno de crisis como el que estamos viviendo.



## INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010

Por otra parte, en el ejercicio 2010 VISESA ha concentrado sus esfuerzos en la contención del gasto. Una muestra de este esfuerzo es la reducción de la partida de servicios exteriores de la empresa que pasa de 2,2 millones de euros en el ejercicio 2009 a 1,8 millones en 2010.

En cuanto a la actividad de Tanteos y Bizigune, esta fue traspasada a la sociedad de nueva creación con fecha 30-04-08 si bien durante los ejercicios 2009 y 2010 se ha seguido gestionando el stock de tanteos que había adquirido VISESA antes del traspaso de la actividad. Dicho stock ha bajado de 826 miles de euros al cierre del ejercicio 2009 a 755 miles de euros a cierre de 2010.

### AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN ENFOCADO AL MODELO EUROPEO DE EXCELENCIA EFQM

Ya en el plan estratégico 2002-2005 la excelencia en la gestión era uno de sus pilares estratégicos, por lo que tomamos la decisión de enfocar nuestro sistema de gestión al Modelo EFQM de Excelencia como garantía de éxito para conseguir los objetivos que nos habíamos propuesto.

Durante estos años, hemos alineado permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia del Modelo EFQM:

- orientación hacia los resultados,
- orientación al cliente,
- liderazgo y coherencia,
- gestión por procesos y hechos,
- desarrollo e implicación de las personas,
- proceso continuo de innovación, aprendizaje y mejora,
- desarrollo de alianzas y
- responsabilidad social.

El modelo se basa en la Gestión por Procesos, a través de un liderazgo participativo, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción del cliente final y del cliente interno, y de una gestión integral de las personas que componen la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de Visesa.

Definimos e implantamos los procesos de la sociedad, siguiendo el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustando de manera permanente los procesos de la sociedad para adaptar nuestra estructura y tratar de crear valor en todas las actividades y grupos de interés de Visesa:

- nuestros clientes,
- nuestros accionistas,
- nuestros proveedores,
- las sociedades participadas (Alokabide y Orubide),
- las personas que integran Visesa y
- la sociedad en su conjunto.

En 2005, Visesa presenta su Memoria de Gestión, tomando el modelo EFQM como referencia, a evaluación externa por EUSKALIT, Fundación Vasca para el fomento de la calidad, que presta a las organizaciones y empresas de la CAPV el servicio de evaluación externa, evaluación que consiste en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella. Obtuvimos el distintivo Q Plata, reconocimiento que concede anualmente el Gobierno Vasco, convirtiendo a Visesa en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.



## INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010

Seguimos avanzando en la implantación del Modelo, y en la consolidación del sistema de gestión ya implantado, ajustando los procesos a las nuevas necesidades y realizando las conexiones necesarias con los procesos de las sociedades Alokabide, Orubide y SPGVA, lo que se traduce en un Mapa de Procesos Integrado para las 4 sociedades. Además, hemos avanzado en otros ámbitos como:

- sistema de Gestión Estratégica
- gestión a través de indicadores y cuadros de mando: toma de decisiones en base a datos
- diseño de un organigrama por procesos donde la estructura horizontal prevalece a la funcional
- sistema de gestión por proyectos para los proyectos-promoción.
- numerosos canales de comunicación interna en todos los sentidos.
- implantación de la gestión de la mejora a través de equipos en los que participa el 100% de la plantilla
- implantación de equipos de gestión de la actividad
- implantación de sistemas de gestión de la información, ERP, intranet, herramientas de gestión estratégica, sistemáticas de gestión de equipos y reuniones etc...

Durante este último año, además, hemos estado trabajando en el Plan Estratégico para el siguiente periodo 2010-2013, basándonos para ello en las líneas marcadas por el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, aprobado por el Consejo de Gobierno el 28 de diciembre, cuyas cinco ejes de actuación principales son:

1. Incrementar el parque de viviendas en alquiler
2. Liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana.
3. Promover una política activa de gestión del suelo como condición necesaria para dar fluidez al sector de la construcción de vivienda nueva y lograr un reparto territorial más equilibrado.
4. Optimización los recursos, desde una perspectiva de calidad, mejora y evaluación continua para dar un buen servicio a los ciudadanos y a los operadores.
5. Nueva gobernanza de los asuntos públicos.

### GESTION DE PERSONAS

A lo largo del año 2010, el proceso 11, Gestión de las Personas, se ha centrado en la consecución de los objetivos recogidos en el plan de gestión de Visesa en el ámbito de personas y concretamente en tres áreas de trabajo específicas:

- Competencias Liderazgo: durante este año el proceso iniciado a finales del año 2007 ha ido descendiendo para impregnar a todas a aquellas personas que bien se han incorporado o que a pesar de tener personas a su cargo no asistieron a las formaciones iniciales, impregnando así todos los escalafones de la sociedad.
- Por lo tanto durante este año se ha seguido trabajando con los líderes de segundo nivel con el objetivo de dotar a Visesa de profesionales con buenas aptitudes no sólo en el ámbito técnico sino también en el ámbito de la gestión.
- Beneficios sociales: Durante el 2010 se ha consolidado el servicio de catering en todas las oficinas.
- Consolidación Plantilla: A finales del 2009 se consolidó la plantilla dando respuesta a lo planteado en el estudio de dimensionamiento, que recogía que la plantilla de Visesa debía de ser de 65 personas.
- Nuevas aplicaciones: durante el año 2010 se consolidaron aplicaciones informáticas desarrolladas *ad hoc* y se puso en marcha un aplicación para la gestión de la formación que entre otras muchas mejoras consiguió reducir a cero el uso del papel.
- Puesta en marcha de nuevas instrucciones para la gestión de personas, en este sentido durante el 2010 se aprueba y se pone en marcha una nueva instrucción para la gestión de alumnos en prácticas.



## INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010

### INNOVACION

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

De esta forma, VISESA ha sido ejecutor de varios proyectos, algunos ya acabados y otros en plena elaboración, que han fijado el nombre de la promotora junto a las palabras eco sostenibilidad, innovación y trabajo eficiente.

2010 ha sido el año de la consolidación de VISESA en los programas europeos de I+D+i, con la participación en tres proyectos relacionados con la energía y el medio ambiente:

**1.- TetraEner:** perteneciente al 6º Programa Marco, ha visto su final tras cinco años de trabajo

**2.- PIME's:** proyecto del 7º PM de I+D (Energía) iniciado este año, sitúa a Vitoria-Gasteiz en el selecto mapa europeo de ciudades CONCERTO. Con cinco años de duración (2010-2014), tiene como objetivo servir de ejemplo de buen hacer en el campo de sostenibilidad energética y social en los desarrollos residenciales.

	TOTAL PROYECTO	VISESA
Presupuesto	18 M€	4,6 M€
Subvención europea	11 M€	2,5 M€

**3.OPENHOUSE:** proyecto de tres años (2010-2012), financiado por el 7º PM de I+D (Medio Ambiente), que tiene como objeto desarrollar una metodología transparente y común a nivel europeo de etiquetado en sostenibilidad en la edificación

Por otro lado y con el objetivo de satisfacer las necesidades de nuestros clientes, VISESA ha planteado ofrecer servicios energéticos, dotando a algunas de sus promociones de sistemas de generación térmica y eléctrica de alta eficiencia.

### EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

En el capítulo de inversiones, se cifra en 163.058.139 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc) de los que 14.559.129 se corresponden con la ejecución de Alojamientos Dotacionales.

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2006 y 2007 y de los contratos programa previstos para los años 2008, 2009 y 2010.



**INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010**

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

PROVINCIA	OBRA Y RESTO DE GASTOS
ARABA	48.895.527
BIZKAIA	56.328.447
GIPUZKOA	43.275.036
ADA's	14.559.129

La apuesta estratégica de VISESA está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción del cliente. Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue siendo conseguir una mayor integración de los procesos de VISESA con sus sociedades participadas y potenciar las alianzas con ayuntamientos para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

**ACCIONES PROPIAS**

Al cierre del ejercicio, ni VISESA ni sus sociedades participadas tenían en cartera acciones de la primera sociedad

**ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

Durante el ejercicio 2010 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

**HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

A lo largo de 2011 está prevista la adquisición por parte de Gobierno de las acciones que VISESA ostenta de la sociedad ALOKABIDE como parte del proceso de publicación de esta última. Dicha publicación pasa por la adquisición, por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de las acciones de las que son titulares cada una de las Entidades Financieras (BBK, KUTXA, VITAL, CLP) y también de las que son titularidad de VISESA tal y como hemos comentado al principio.

Asimismo durante el ejercicio 2011 se realiza la ampliación del Objeto Social de la empresa para que VISESA pueda ser proveedor de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética que puedan comprender el suministro energético y su comercialización, mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por sí o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.

Li





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

visesa

## INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010

### CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

Es importante tener en cuenta que el hecho de contar entre sus accionistas con 4 entidades financieras, permite a VISESA funcionar en un marco de financiación que le dota de gran agilidad. En este contexto, la empresa cuenta con una fuerte capacidad inversora y financiera que se encuentra respaldada por las entidades financieras comprometidas con el proyecto, lo cual permite a VISESA altos volúmenes de financiación.

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

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



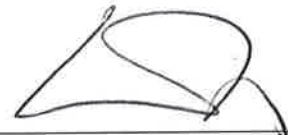
**VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. -  
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)**

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010**

El Consejo de Administración de la de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA) en fecha 28 de marzo de 2011, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedad de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Vitoria, a 28 de Marzo de 2011


  
D. Inaki Arriola López  
Presidente


  
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno  
Vicepresidente

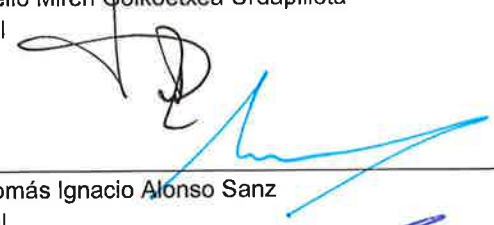
Dña. Mercedes Fernández Simancas  
Vocal


D. Fernando Irigoyen Zuazola  
Vocal

  
D. José Alberto Barrera Llorente  
Vocal


  
D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta  
Vocal

  
D. Alfredo Zabaleta Barredo  
Vocal

  
D. Tomás Ignacio Alonso Sanz  
Vocal

  
D. Ignacio de la Puerta Rueda  
Vocal

  
D. Rafael Farias Blanc  
Vocal

  
D. Mario Yoldi Domínguez  
Vocal

  
Dña. Paloma Usatorre Mingo  
Vocal



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en sesión celebrada el 28 de Marzo de 2011 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al Ejercicio 2010, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión, están extendidas y visadas por mí en señal de identificación con la siguiente numeración:

Cuentas Anuales: 53 folios, páginas de la 1 a la 53  
Informe de Gestión: 6 folios, páginas de la 1 a la 6

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

Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gazteiz, 28 marzo de 2011



## DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

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

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

Fecha: 28 de marzo de 2011

Firmas del Secretario del Consejo de Administración:: \_\_\_\_\_

D. Alberto Arzamendi Cociaga

**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -  
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (VISESA)**

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

INICIALADO POR  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES  
SOLAMENTE PARA IDENTIFICACION

Fecha: 17.06.2011

Inicialado por: *Atc*



**Presupuesto de Capital – Inversión**

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
<b>INVERSIÓN</b>				
Pagos por Inversiones				
Inmovilizado intangible		40.990	145.555	(104.565)
Inmovilizado material		148.600	200.041	(51.441)
Otros Activos Financieros		-	-	-
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones interrumpidas		-	-	-
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	1.3.1.	-	9.015.182	(9.015.182)
Aumento del Efectivo o Equivalentes		-	-	-
<b>Total Inversión</b>		<b>189.590</b>	<b>9.360.778</b>	<b>(9.171.188)</b>

**Presupuesto de Capital – Financiación**

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
<b>FINANCIACIÓN</b>				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación (*)	1.3.4.	(50.240.000)	(21.622.189)	(28.617.811)
Cobros por instrumentos de patrimonio				
Accionistas por desembolsos no exigidos		5.713.371	5.713.371	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (*)	1.3.3.	31.925.949	-	31.925.949
Cobros y Pagos por instrumentos de pasivo financiero				
Emisión y Amortización de deudas con entidades de crédito	1.3.2.	632.171	25.000.000	(24.367.829)
Emisión y Amortización de deudas con empresas vinculadas	1.3.2.	10.189.209	-	10.189.209
Cobros por desinversiones				
Otros activos		540.000	32.862	507.138
Disminución del efectivo o equivalentes	1.3.5.	1.428.890	236.734	1.192.156
<b>Total Financiación</b>		<b>189.590</b>	<b>9.360.778</b>	<b>9.171.188</b>

(\*) En los datos reales, se ha incluido dentro de las actividades de financiación el importe de cobros por subvenciones, mientras que en los datos presupuestados, va incluido dentro los flujos de efectivo de explotación (Nota 1.3.3.)

INICIALADO POR  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES  
SOLAMENTE PARA IDENTIFICACION

Fecha: 17.06.2014

Inicialado por: 



**Presupuesto de Explotación – Ingresos**

	Ingreso			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
<b>INGRESOS</b>				
Importe neto de la cifra de negocios	1.2.1.	131.610.943	104.148.964	27.461.979
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	1.2.2.	(34.048.201)	160.205.888	(194.254.089)
Otros ingresos explotación				
Ingresos accesorios y otros	1.2.1.	5.911.707	1.144.375	4.767.332
Subvenciones por Contratos-Programa	1.2.2.	31.999.395	23.628.582	8.370.813
Otras subvenciones	1.2.3.	115.103	102.000	13.103
Ingresos financieros	1.2.4.	61.442	-	61.442
<b>Total Ingresos</b>		<b>135.650.389</b>	<b>289.229.809</b>	<b>(153.579.420)</b>

**Presupuesto de Explotación – Gastos**

	Gasto			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
<b>GASTOS</b>				
Aprovisionamientos	1.2.5.	115.068.694	269.280.422	(154.211.728)
Gastos de personal	1.2.6.	3.566.319	3.681.891	(115.572)
Dotaciones para amortización		648.489	760.861	(112.372)
Variación de las provisiones	1.2.7.	9.513.481	1.894.048	7.619.433
Otros gastos de explotación				
Servicios exteriores	1.2.8.	2.044.904	2.418.363	(373.459)
Tributos	1.2.8.	207.542	-	207.542
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		(348.406)	-	(348.406)
Gastos financieros (*)	1.2.9.	2.488.775	10.405.315	(7.916.540)
Impuesto sobre Sociedades	1.2.10.	448.451	-	448.451
Resultado del Ejercicio (Ingresos-Gastos)	1.2.11.	2.012.140	788.909	1.223.231
<b>Total Gastos</b>		<b>135.650.389</b>	<b>289.229.809</b>	<b>(153.579.420)</b>

(\*) Los datos reales incorporan el efecto de los gastos financieros capitalizados. En la Nota 1.2.9. se ha homogeneizado los datos del presupuesto para hacerlo comparable.



**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -  
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (VISESA)**

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



## VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.

### OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

El objetivo fundamental para Visesa es la continuidad de la empresa como promotor de viviendas de protección oficial, manteniendo una política de contención de gastos adecuada. La ejecución combinada de promociones sociales y concertadas, junto con la incorporación de viviendas tasadas, va orientada a satisfacer los distintos tipos de demanda existente manteniendo siempre un equilibrio entre los resultados de unas y otras.

En el capítulo de inversiones, se cifra en 269.280.422 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc así como gastos financieros, personal y compras de suelo).

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro de los Contratos programa 2006 a 2009 así como la ejecución de promociones iniciadas en ejercicios anteriores.

El reparto por provincias es:

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA
GIZARTE LAGUNTZAKOAK SOCIALES	Salburua (200+222) Salburua (111+264) Zabalgana (155+170+161) Llodio (29) Iruña de Oca (20)	Leioa (101) Basauri (90) Abadiño (26) Muskiz (40) Basauri (40)	Pasaia (68) Hernani (34) Zarautz (150) Mutriku (75)
ITUNPEKOAK CONCERTADAS	Amurrio (130) Amurrio (50) Iruña de Oca (64) Salburua (242+196+222) Zabalgana (336+84+314) Llodio (174)	Amezola (126) Sondika (101) Leioa (304) Basauri (190) Durango (144) Abadiño (54) Muskiz (40) Derio (24+53) Miribilla (96) Basauri (96)	Pasaia (144) Arrasate (140+216) Azkoitia (90) Beasain (25) Hernani (74) Mutriku (113)
TASATUAK TASADAS			Beasain (13) Eskoriatza (32)

En este ejercicio está previsto el inicio de la escrituración de las siguientes promociones:

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA
GIZARTE LAGUNTZAKOAK SOCIALES	Zabalgana (126+156)	Gernika (30)	
ITUNPEKOAK CONCERTADAS	Zabalgana (288)	Miribilla (96) Muskiz (40) Bilbao San Anton (85) Gernika (86) Elorrio (20)	

La cifra de ventas prevista para el ejercicio 2010 asciende a 104.148.964 euros que incluye también la venta de garajes libres y de locales además de las viviendas y elementos vinculados.

Las activaciones en existencias consecuencia de los gastos incurridos en las promociones en curso durante el ejercicio, así como la baja de existencias por las ventas realizadas durante el año implican un incremento en la cifra de existencias de 160.205.888 euros en 2010 con respecto a las existencias previstas a cierre de 2009 de los que 40 millones corresponden a compras de suelo (fundamentalmente correspondientes a adquisiciones de suelo en Bolueta y Zorrozaurre).

Las inversiones en Activos Fijos se corresponden con inversiones de reposición de equipos y mobiliario:

- Inmovilizado material 200.041 euros (tras modificación presupuestaria de 04-11-10).
- Inmovilizado inmaterial 145.555 euros (tras modificación presupuestaria de 04-11-10).

#### ÁREA COMERCIAL

El reparto de las escrituraciones previstas para el ejercicio 2010 por provincia es el siguiente:

ARABA	59.332.625
BIZKAIA	42.732.126
GIPUZKOA	2.084.213
	104.148.964

## **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS**

- El objetivo de VISESA era iniciar la edificación de 2.666 viviendas. En el ejercicio 2010, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial o tasadas, iniciando la edificación de 805 viviendas incluidas en promociones de los Contratos Programa 2007 y 2008.

En el capítulo de inversiones, de los 229.164.922 euros de volumen de obra a realizar (comprende tanto las obras a iniciar como las ya en marcha procedentes de ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción excluidos financieros y personal), se han ejecutado 110.971.251 euros. En el capítulo de subvenciones a percibir por Contratos Programa, se han cobrado 14.307.003 euros de los 23.628.581 previstos. En cuanto a las compras de suelo, serán objeto de análisis individualizado a lo largo de este informe.

En cuanto a el desglose por promociones de los importes previstos de ejecución de obra (sin incluir otros costes activados) así como su comparación con los datos reales de ejecución y las explicaciones de las variaciones más significativas nos remitimos a los comentarios incluidos en el "Informe de Cumplimiento Presupuestario" del ejercicio 2010

En cuanto a las compras de suelo se refiere, de los 25.873.713 € que se han comprado de suelo en 2010, 25.000.000 se corresponden con la compra a ORUBIDE de un terreno en Bolueta. También se realizan trabajos de urbanización en Zorrozaurre por 64.984 € siendo el resto de las adquisiciones de suelo del ejercicio compras en Sestao Vega Galindo por 277.227 € y en Beasain por 483.421 €. El resto hasta el total de compras de suelo de 2010 se debe a la adquisición de derechos de superficie. En el presupuesto había contemplados trabajos de urbanización en Zorrozaurre por valor de 15.000.000 € de los que únicamente se han ejecutado los 64.984 € que hemos apuntado más arriba.

En cuanto a las escrituraciones del ejercicio 2010, han sido superiores a las presupuestadas (131.659 miles de euros frente a 104.149 miles de euros previstos). Dentro de las escrituraciones reales se encuentra la venta de un terreno en Zorrozaurre a IDOM en el ejercicio por 10.967 miles de euros que no estaban previstos en el presupuesto. En cuanto a las escrituraciones de viviendas, elementos vinculados y elementos libres de 2010, su reparto por provincias es el siguiente:

Araba: 98.898.194 euros

Bizkaia: 12.064.242 euros

Gipuzkoa: 9.729.833 euros

En cuanto al reparto por promoción y por Contrato Programa de las escrituraciones, nos remitimos al Informe de Cumplimiento Presupuestario del ejercicio 2010 en el que se analizan y explican las principales variaciones.

### **INMOVILIZADO**

En las inversiones en Activo Fijo:

Inmovilizado material: previsto 200.041 euros (inicialmente 38.000 euros), ejecutado 148.600 euros.

Las principales altas en el ejercicio se corresponden con la compra de unas plazas de garaje, la adquisición de mobiliario para las nuevas oficinas y la activación de una serie de gastos incurridos en la creación de una planta de cogeneración de energía en colaboración con otros socios de la unión europea.

Los retiros de inmovilizado han sido significativos ya que se han dado de baja los Activos Fijos asociados a las oficinas de Avenida Gasteiz y de las antiguas oficinas de la calle Orio por un coste total de 3.787.294,80 euros en inmovilizado material y de 55.848,17 euros en inmovilizado inmaterial. En el caso de la oficina de la calle Orio la baja de inmovilizado es debida a la firma de un contrato de arrendamiento financiero de nuestras antiguas oficinas con la empresa URAK

- Inmovilizado inmaterial: previsto 145.555 euros (inicialmente 38.000 euros), ejecutado 40.990 euros.

Las altas del ejercicio se corresponden sobre todo con la adquisición de aplicaciones informáticas.

- En cuanto a otros hechos significativos del ejercicio, comentar que en el mes de enero del ejercicio 2010 se produce en VISESA el desembolso de capital pendiente por parte de nuestros socios por importe de 5,7 millones de euros. Tras dicha operación, el capital social de VISESA queda totalmente desembolsado.

### **VIVIENDAS DE TANTEO**

Durante el ejercicio 2010 VISESA ha continuado dando salida al stock de viviendas de tanteo compradas antes del 01-05-08, fecha a partir de la cual esta actividad se traspasó a SPGVA. Así, en 2010 se han registrado ventas de tanteos por un valor de 183 miles de euros, quedando a cierre de 2010 un volumen de existencias de tanteos de 756 miles de euros.