

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ATTEST

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2009, JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORIA

ATTEST

Henao, 18 - 1º
48009 BILBAO

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, 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, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 16 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009, 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 2009. 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.

ATTEST


Oscar Zorelle

10 de marzo de 2010

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2009

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 5)-			Fondos propios (Nota 12)-		
Terrenos y construcciones	145.117	155.737	Capital escriturado	5.709.500	5.709.500
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	14.394	21.284	Reservas-		
Total Activo No Corriente	159.511	177.021	Legal y estatutarias	28.871	28.871
			Otras reservas	429.033	429.033
			457.904	457.904	
			Resultados de ejercicios anteriores-		
ACTIVO CORRIENTE:			(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(79.552)	(54.531)
Existencias (Nota 8)-			Resultado del ejercicio (Nota 3)	(115.740)	(25.021)
Obras en curso de construcción de ciclo largo	137.503	89.003	Total Patrimonio Neto	5.972.112	6.087.852
Edificios construidos	109.177	109.177			
246.680	198.180		PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)-			Deudas a largo plazo-		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 9)	384.938	340.749	Otros pasivos financieros (Nota 14)	4.700	28.800
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 9)	59.384	423.880	Pasivos por impuesto diferido (Nota 16)	41.163	54.884
Deudores varios	3.000	3.000	Total Pasivo No Corriente	45.863	83.684
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	65.245	128.084			
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	1.964	-	PASIVO CORRIENTE:		
514.531	895.713		Deudas a corto plazo (Nota 14)-		
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Nota 15)-			Otros pasivos financieros	21.196	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 7)	5.064.725	4.811.474	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)-		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)-			Acreedores varios	9.354	27.568
Tesorería	71.597	130.777	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	8.519	14.061
Total Activo Corriente	5.897.533	6.036.144	17.873	41.629	
			39.069	41.629	
TOTAL ACTIVO	6.057.044	6.213.165	Total Pasivo Corriente	6.057.044	6.213.165
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.




BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	48.500	65.662
Aprovisionamientos- Obras y servicios realizados por terceros (Nota 8)	(66.000)	(65.662)
Gastos de personal- Sueldos, salarios y asimilados	(73.643)	(70.506)
Cargas sociales (Nota 17)	(24.523)	(23.522)
	<u>(98.166)</u>	<u>(94.028)</u>
Otros gastos de explotación- Servicios exteriores	(74.530)	(175.263)
Tributos	(10.056)	(2.471)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(35.749)
	<u>(84.586)</u>	<u>(213.483)</u>
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(17.510)	(17.325)
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>(217.762)</u>	<u>(324.836)</u>
Ingresos financieros- De valores negociables y otros instrumentos financieros (Notas 7 y 17)- De empresas del grupo (Nota 15)	64.940	202.760
De terceros	23.361	83.334
	<u>88.301</u>	<u>286.094</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>88.301</u>	<u>286.094</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(129.461)</u>	<u>(38.742)</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 16)	13.721	13.721
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(115.740)</u>	<u>(25.021)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>(115.740)</u></u>	<u><u>(25.021)</u></u>

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Euros	
	2009	2008
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(115.740)	(25.021)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(115.740)	(25.021)

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Euros				
	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2007	5.709.500	281.490	-	(54.531)	5.936.459
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable	-	176.414	-	-	176.414
Saldo ajustado al 1 de enero de 2008	5.709.500	457.904	-	(54.531)	6.112.873
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(25.021)	(25.021)
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Distribución del beneficio del ejercicio 2007-					
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	(54.531)	54.531	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5.709.500	457.904	(54.531)	(25.021)	6.087.852
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(115.740)	(115.740)
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Distribución del beneficio del ejercicio 2008-					
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	(25.021)	25.021	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	5.709.500	457.904	(79.552)	(115.740)	5.972.112

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Euros)

	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(129.461)	(38.742)
Ajustes al resultado-		
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	17.510	17.325
Variación de provisiones (Nota 9)	-	35.749
Ingresos financieros (Nota 17)	<u>(88.301)</u>	<u>(286.094)</u>
	<u>(70.791)</u>	<u>(233.020)</u>
 Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 8)	(48.500)	(65.662)
Deudores y otras cuentas a cobrar	266.568	999.109
Acreedores y otras cuentas a pagar	(23.756)	(3.970)
Otros pasivos corrientes	21.196	(8.452)
Otros activos y pasivos no corrientes	<u>(24.100)</u>	<u>(16.100)</u>
	191.408	904.925
 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Cobros de intereses	74.831	220.560
Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios	128.084	4.676
	<u>202.915</u>	<u>225.236</u>
	<u>194.071</u>	<u>858.399</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos por inversiones-		
Empresas del grupo y asociadas	<u>(253.251)</u>	<u>(799.057)</u>
	<u>(253.251)</u>	<u>(799.057)</u>
 AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
	<u>(59.180)</u>	<u>59.342</u>
 Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	130.777	71.435
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	71.597	130.777

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(1) Actividad de la Sociedad

Buruntzaldeko Industrialdea, S.A., se constituyó el día 18 de marzo de 1987 con la denominación Hernaniko Industrialdea, S.A. En enero de 2010 se inscribió la actual denominación de la Sociedad. La Sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de Hernani, Astigarraga, Urnieta, Andoain, Lasarte – Oria y Usurbil, es decir, en la Comarca denominada BURUNTZALDEA del Territorio Histórico de Guipuzcoa, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Hernani (Gipuzkoa).

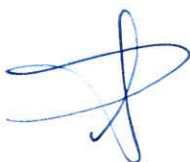
La Sociedad forma parte del grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 12, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente.

Los Administradores de SPRI, S.A. tienen previsto formular en el mes de marzo de 2010 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 fueron formuladas con fecha 17 de marzo de 2009. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 15 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

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



(2) **Bases de Presentación de las Cuentas Anuales**

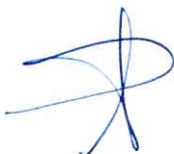
2.1 *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad. Dichas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 4 de junio de 2009.

2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2009 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.



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

La preparación de las cuentas anuales requiere llevar a cabo estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la Dirección de la Sociedad. Las hipótesis adoptadas están basadas en experiencias históricas y en otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas.

Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en cada fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

2.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

2.6 Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

2.7 *Importancia relativa-*

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2009.

(3) Aplicación de Resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 sean aplicadas íntegramente al epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del balance de situación, que serán compensadas con posibles beneficios futuros.

Por su parte, con fecha 4 de junio de 2009, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2008 fueran aplicadas al epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del balance de situación.

(4) Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2009:

a) *Inmovilizado material-*

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

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

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

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	3
Otro inmovilizado material	10

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 17.510 euros, aproximadamente (Nota 5).

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

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

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

b) Deterioro de valor del inmovilizado material-

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor de uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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


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

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

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

c) 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.



Arrendamientos financieros-

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Normalmente, los contratos de arrendamiento financiero formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

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

d) Instrumentos financieros-

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

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

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

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



Activos financieros

Clasificación y valoración-

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

1. Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

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

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



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

Baja de activos financieros-

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

Fianzas recibidas

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes recibidos que no difieren significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

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


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

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

e) Existencias-

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

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



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

En el ejercicio 2009, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de existencias.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

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

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en su caso, los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. En su caso, los descubiertos bancarios

se reconocen en el balance de situación como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

g) *Impuesto sobre beneficios-*

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

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

a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2009 se ha liquidado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

h) Ingresos y gastos-

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de unidades inmobiliarias (pabellones, locales, oficinas, etc.) arrendadas bajo un contrato de arrendamiento financiero, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos. Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración.

En el supuesto de resolución de un contrato de arrendamiento financiero, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de

cobro mas, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

i) Provisiones-

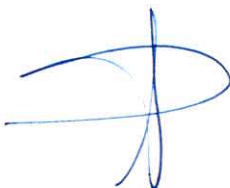
Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

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

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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



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

j) *Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-*

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración, consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri - E.P.S.V.

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 17).

k) *Indemnizaciones por despido-*

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-*

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

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

m) *Transacciones con partes vinculadas-*

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 12) y a las entidades

asociadas al Ilmo. Ayto. de Hernani y a la Exma. Diputación Foral de Guipuzcoa.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo asociadas y multigrupo, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

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

Los préstamos concedidos a las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

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

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

En particular, las cuotas correspondientes a contratos de arrendamiento financiero pendientes de cobro al 31 de diciembre de cada ejercicio con vencimiento superior a un año, se clasifican en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo” del balance de situación adjunto al ser su vencimiento inferior al ciclo normal de explotación de dichos contratos.

(5) Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inmovilizado material” de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2009:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	20.325	-	20.325
Construcciones	212.411	-	212.411
	<u>232.736</u>	<u>-</u>	<u>232.736</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	86.064	-	86.064
Equipos para procesos de información	11.636	-	11.636
Otro inmovilizado material	28.552	-	28.552
	<u>126.252</u>	<u>-</u>	<u>126.252</u>
	<u>358.988</u>	<u>-</u>	<u>358.988</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(76.999)	(10.620)	(87.619)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(70.603)	(5.099)	(75.702)
Equipos para procesos de información	(10.337)	(557)	(10.894)
Otro inmovilizado material	(24.028)	(1.234)	(25.262)
	<u>(104.968)</u>	<u>(6.890)</u>	<u>(111.858)</u>
	<u>(181.967)</u>	<u>(17.510)</u>	<u>(199.477)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	20.325	-	20.325
Construcciones	135.412	(10.620)	124.792
	<u>155.737</u>	<u>(10.620)</u>	<u>145.117</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	15.461	(5.099)	10.362
Equipos para procesos de información	1.299	(557)	742
Otro inmovilizado material	4.524	(1.234)	3.290
	<u>21.284</u>	<u>(6.890)</u>	<u>14.394</u>
	<u>177.021</u>	<u>(17.510)</u>	<u>159.511</u>

Ejercicio 2008:

	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	20.325	-	20.325
Construcciones	212.411	-	212.411
	<u>232.736</u>	<u>-</u>	<u>232.736</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	86.064	-	86.064
Equipos para procesos de información	11.636	-	11.636
Otro inmovilizado material	28.552	-	28.552
	<u>126.252</u>	<u>-</u>	<u>126.252</u>
	<u>358.988</u>	<u>-</u>	<u>358.988</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(66.380)	(10.619)	(76.999)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(65.502)	(5.101)	(70.603)
Equipos para procesos de información	(9.965)	(372)	(10.337)
Otro inmovilizado material	(22.795)	(1.233)	(24.028)
	<u>(98.262)</u>	<u>(6.706)</u>	<u>(104.968)</u>
	<u>(164.642)</u>	<u>(17.325)</u>	<u>(181.967)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	20.325	-	20.325
Construcciones	146.031	(10.619)	135.412
	<u>166.356</u>	<u>(10.619)</u>	<u>155.737</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	20.562	(5.101)	15.461
Equipos para procesos de información	1.671	(372)	1.299
Otro inmovilizado material	5.757	(1.233)	4.524
	<u>27.990</u>	<u>(6.706)</u>	<u>21.284</u>
	<u>194.346</u>	<u>(17.325)</u>	<u>177.021</u>

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Del inmovilizado material de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se encuentran totalmente amortizados algunos elementos, cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascienden a 61.250 euros, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2009	2008
Mobiliario	35.070	35.070
Equipos para procesos de información	9.966	9.966
Otro inmovilizado material	16.214	16.214
	<u>61.250</u>	<u>61.250</u>

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

(6) Arrendamientos

Arrendamientos financieros-

La Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales y oficinas mediante contratos de arrendamiento financiero. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre la inversión bruta total en los arrendamientos clasificados como financieros y su valor actual al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

	Euros			
	31.12.09		31.12.08	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Importe bruto a cobrar	333.816	60.219	317.350	445.966
Cuotas vencidas pendientes de cobro	33.767	-	35.749	-
Menos - Ingresos financieros no devengados	(7.271)	(835)	(31.657)	(22.086)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar (Nota 9)	<u>360.312</u>	<u>59.384</u>	<u>321.442</u>	<u>423.880</u>
Menos deterioro de valor	-	-	(35.749)	-
Total	<u>360.312</u>	<u>59.384</u>	<u>285.693</u>	<u>423.880</u>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos arrendamientos, sin incluir las cuotas de dudoso cobro, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

31.12.09:	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año No corriente	333.816	7.271	326.545
Entre uno y cinco años	60.219	835	59.384
	<u>60.219</u>	<u>835</u>	<u>59.384</u>
Total	<u>394.035</u>	<u>8.106</u>	<u>385.929</u>

31.12.08:	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año No corriente	317.350	31.657	285.693
Entre uno y cinco años	445.966	22.086	423.880
	<u>445.966</u>	<u>22.086</u>	<u>423.880</u>
Total	<u>763.316</u>	<u>53.743</u>	<u>709.573</u>

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final del ejercicio es como sigue:

Ejercicio 2009:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	799.065
Cobros	(312.377)
Pagos anticipados	(81.385)
Regularización de intereses	(10.290)
Otros	32.789
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>427.802</u>

Ejercicio 2008:	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	2.017.794
Cobros	(509.287)
Resoluciones de contrato	(94.669)
Pagos anticipados	(596.011)
Otros	(18.762)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>799.065</u>

(7) **Activos Financieros por Categorías**

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.09:

<u>Categorías</u>	<u>Euros</u>		<u>Total</u>
	<u>Corriente</u>		
	<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>	<u>Créditos a empresas del grupo</u>	
Préstamos y partidas a cobrar	<u>514.531</u>	<u>5.064.725</u>	<u>5.579.256</u>

31.12.08:

<u>Categorías</u>	<u>Euros</u>		<u>Total</u>
	<u>Corriente</u>		
	<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>	<u>Créditos a empresas del grupo</u>	
Préstamos y partidas a cobrar	<u>895.713</u>	<u>4.811.474</u>	<u>5.707.187</u>

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

Clasificación por vencimientos-

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

31.12.09:

	Euros				Total
	Corto Plazo	Largo Plazo		Total no corriente	
	2010	2011	2012		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9)	384.938	59.384	-	59.384	444.322
Deudores varios	3.000	-	-	-	3.000
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	65.245	-	-	-	65.245
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	1.964	-	-	-	1.964
	<u>455.147</u>	<u>59.384</u>	<u>-</u>	<u>59.384</u>	<u>514.531</u>
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo-					
Créditos a empresas (Nota 15)	5.064.725	-	-	-	5.064.725
	<u>5.519.872</u>	<u>59.384</u>	<u>-</u>	<u>59.384</u>	<u>5.579.256</u>

31.12.08:

	Euros				Total
	Corto Plazo	Largo Plazo		Total no corriente	
	2009	2010	2011		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	340.749	330.489	93.391	423.880	764.629
Deudores varios	3.000	-	-	-	3.000
Activos por impuesto corriente	128.084	-	-	-	128.084
	<u>471.833</u>	<u>330.489</u>	<u>93.391</u>	<u>423.880</u>	<u>895.713</u>
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo-					
Créditos a empresas	4.811.474	-	-	-	4.811.474
	<u>5.283.307</u>	<u>330.489</u>	<u>93.391</u>	<u>423.880</u>	<u>5.707.187</u>

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros son las siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 17)	88.301	286.094
Pérdidas por deterioro de valor	-	(35.749)
Ganancias (Pérdidas) netas en cuenta de pérdidas y ganancias	<u>88.301</u>	<u>250.345</u>

(8) Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2009:

	Euros			Saldo al 31.12.2009
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Retiros	
Obras en curso de construcción de ciclo largo	89.003	66.000	(17.500)	137.503
Edificios construidos	109.177	-	-	109.177
	<u>198.180</u>	<u>66.000</u>	<u>(17.500)</u>	<u>246.680</u>

Ejercicio 2008:

	Euros		Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	
Obras en curso de construcción de ciclo largo	23.341	65.662	89.003
Edificios construidos	109.177	-	109.177
	<u>132.518</u>	<u>65.662</u>	<u>198.180</u>

El saldo del epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo largo" corresponde a los estudios de viabilidad desarrollados en las áreas de Teresategi de

Lasarte – Oria y Galarreta en Hernani para la estimación de los costes de los dos proyectos que la Sociedad ha acordado comenzar en las próximas fechas.

El epígrafe “Edificios construidos” recoge el coste de tres locales y dos garajes vacíos que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de arrendamiento financiero.

Por otra parte, la Sociedad tiene asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 269,5 miles de euros, aproximadamente.

(9) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 correspondientes a clientes, se presentan en los balances de situación adjuntos según el siguiente detalle:

31.12.09:	Euros		
	Corriente	No corriente	Neto
Cientes por ventas y prestaciones de servicios-			
Clientes por contratos de arrendamiento financiero (Nota 6)	360.312	59.384	419.696
Otros	24.626	-	24.626
	<u>384.938</u>	<u>59.384</u>	<u>444.322</u>

31.12.08:	Euros			
	Corriente	No corriente	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Cientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos de arrendamiento financiero	321.442	423.880	(35.749)	709.573
Otros	64.057	-	(9.001)	55.056
	<u>385.499</u>	<u>423.880</u>	<u>(44.750)</u>	<u>764.629</u>

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros, valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Euros	
	2009	2008
Saldo al 1 de enero	44.750	9.001
Dotaciones	-	35.749
Retiros	(35.749)	-
Saldo al 31 de diciembre	9.001	44.750

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes se aproxima a su valor razonable.

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRILUR (de capital público) al que la Sociedad pertenece (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 15).

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de arrendamiento financiero de pabellones, oficinas o locales (Notas 6 y 9), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

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 de la “tesorería centralizada” del Grupo SPRILUR (Nota 15).

- b) Riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR y las cuentas a cobrar correspondientes a clientes por contratos de arrendamiento financiero de unidades inmobiliarias, están expuestos al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.09	31.12.08
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M - 0,10	71.597	130.777
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 15)	Euribor 3M - 0,10	5.064.725	4.811.474
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 9)	Euribor +1,25%	419.696	709.573
		<u>5.556.018</u>	<u>5.651.824</u>

(11) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Bancos e instituciones de crédito-c/c Guipuzkoa Donostia Kutxa	<u>71.597</u>	<u>130.777</u>

Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2009, entre un 2,46% y un 0,64% anual (4,41% y un 4,86% anual durante el ejercicio 2008), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 1.690 euros (4.405 euros en el ejercicio 2008), que figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 17).

(12) **Fondos Propios**

Los movimientos habidos en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 han sido los siguientes:

Ejercicio 2009:

	Euros					Pérdidas del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas		Resultados de ejercicios anteriores	
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias		
Saldos al 31 de enero de 2008	5.709.500	28.871	115	428.918	(54.531)	(25.021)
Aplicación del resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	(25.021)	25.021
Resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(115.740)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>5.709.500</u>	<u>28.871</u>	<u>115</u>	<u>428.918</u>	<u>(79.552)</u>	<u>(115.740)</u>

Ejercicio 2008:

	Euros					Pérdidas del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas		Resultados de ejercicios anteriores	
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias		
Saldos al 1 de enero de 2008	5.709.500	28.871	115	428.918	-	(54.531)
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-	(54.531)	54.531
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	(25.021)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>5.709.500</u>	<u>28.871</u>	<u>115</u>	<u>428.918</u>	<u>(54.531)</u>	<u>(25.021)</u>

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el capital social de la Sociedad está representado por 950.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	<u>Número de Acciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Sprilur, S.A.	484.500	51%
Ilmo. Ayuntamiento de Hernani	232.750	24,5%
Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa	<u>232.750</u>	<u>24,5%</u>
	<u>950.000</u>	<u>100,00%</u>

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital.

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

Reserva por redenominación del capital a euros-

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre la introducción del euro, esta reserva por la reducción del capital social, tendrá carácter indisponible.

Reservas voluntarias-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(13) Contingencias

Según se establece en los contratos de arrendamiento financiero, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2009, la contingencia máxima por este concepto asciende a 856.221 euros (829.101 euros al 31 de diciembre de 2008), aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

(14) **Pasivos Financieros por Categorías**

Categorías de pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se detalla a continuación:

31.12.09:	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
Categorías	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	4.700	21.196	17.873	39.069

31.12.08:	Euros		Total
	No corriente	Corriente	
Categorías	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	28.800	41.629	70.429

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

Clasificación por vencimientos-

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

31.12.09:

	Euros				
	Corriente	No corriente		Total no corriente	Total
	2010	2011	2012		
Deudas a largo plazo-					
Otros pasivos financieros	-	4.700	-	4.700	4.700
Deudas a corto plazo-					
Otros pasivos financieros	21.196	-	-	-	21.196
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-					
Acreeedores varios	9.354	-	-	-	9.354
Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	8.519	-	-	-	8.519
	<u>17.873</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.873</u>
	<u>39.069</u>	<u>4.700</u>	<u>-</u>	<u>4.700</u>	<u>43.769</u>

31.12.08:

	Euros				
	Corriente	No corriente		Total no corriente	Total
	2009	2010	2011		
Deudas a largo plazo					
Otros pasivos financieros	-	21.286	7.514	28.800	28.800
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-					
Acreeedores varios	27.568	-	-	-	27.568
Otros deudas con las Administraciones Públicas	14.061	-	-	-	14.061
	<u>41.629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41.629</u>
	<u>41.629</u>	<u>21.286</u>	<u>7.514</u>	<u>28.800</u>	<u>70.429</u>

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	
	Créditos	
	2009	2008
Sociedad dominante-SPRILUR, S.A.	5.064.725	4.811.474

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 12), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2009 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 5.064.725 euros (4.811.474 euros al 31 de diciembre de 2008) y figura registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – Créditos a empresas del grupo” del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2009 por este sistema han ascendido a 64.940 euros (202.760 euros en el ejercicio 2008) (Nota 17), y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Operaciones con partes vinculadas-

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros			
	Ejercicio 2009		Ejercicio 2008	
	Ingresos financieros	Servicios exteriores	Ingresos financieros	Servicios exteriores
Sociedad dominante-SPRILUR, S.A.	64.940	1.457	202.760	4.623

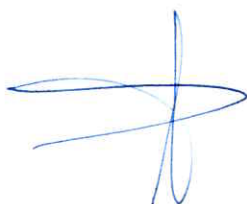
Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la alta dirección-

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2009, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 33.397 euros (32.555 euros en el ejercicio 2008), como retribuciones devengadas por la Alta Dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 1.002 euros (815 euros en el ejercicio 2008) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 17), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades-

Se señalan a continuación los cargos o funciones que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la misma:



Sociedad	Administradores						
	Mikel Oregi	José Miguel Artaza	José M ^a Legorburu	Ignacio Zuluoaga Alberdi	Joseba Amondarain	Oscar Alberdi Sola	Pedro García Pinedo
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vocal	Presidente	-	-	-	Secretario	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	Vocal	-	-	-	Secretario	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	Vocal
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-	-	-	Vocal	Vocal
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	Vocal	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vicepresidente	-	Vocal	Vocal
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-	Vocal	-
Goierni Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	Secretario	Vocal	Vocal	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	Vicesecretario	Vocal	Vocal	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	Secretario	Vicesecretario	-	-	Vocal
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	-	-	Vocal	Vocal
Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	Secretario	Vicesecretario	-	Vocal	Vocal
Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	Vicesecretario	Vocal	Vocal	Vocal
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	Vicesecretario	Vocal	Vocal	Vocal
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	Vocal	Consejero delegado	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	Vocal	-	-	-	-	Vocal
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario	Vocal	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Secretario	Vicepresidente	-	-	-	-	Vocal
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	Consejero invitado	-	-	-	-	-

Adicionalmente, y de acuerdo con la mencionada normativa los miembros del Consejo de Administración manifiestan la inexistencia de participaciones efectivas directa e indirectamente en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Estructura financiera del Grupo -

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2008, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Fondos propios	334.996	267.673
Socios externos	182.607	152.754
Subvenciones recibidas	17.135	23.071
Pasivo no corriente	79.610	76.306
Pasivo corriente	104.713	103.519
	<u>719.061</u>	<u>623.323</u>

(16) Situación Fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.09		31.12.08	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
No corriente-				
Pasivos por impuesto diferido-				
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(41.163)	-	(54.884)
Corriente-				
Activos por impuesto corriente-				
Hacienda Pública deudora, por Impuesto sobre Sociedades	65.245	-	128.084	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas-				
Hacienda Pública, por IVA	1.964	-	-	(5.163)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(6.271)	-	(6.715)
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.248)	-	(2.183)
	1.964	(8.519)	-	(14.061)
	67.209	(8.519)	128.084	(14.061)

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2009 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2009 y 2008 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio se muestra a continuación:

Ejercicio 2009:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(115.740)	-	(115.740)
Impuesto sobre sociedades	(13.721)	-	(13.721)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Contratos de arrendamiento financiero	49.004	-	49.004
Base imponible (Resultado fiscal)	(80.457)	-	(80.457)

Ejercicio 2008:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(25.021)	-	(25.021)
Impuesto sobre sociedades	(13.721)	-	(13.721)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos de arrendamiento financiero	49.004	-	49.004
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(10.262)	-	(10.262)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tenía la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2009 y 2008, se muestra a continuación:

Ejercicio 2009:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(129.461)	-	(129.461)
Cuota al 28%	-	-	-
Impacto diferencias temporarias	13.721	-	13.721
	13.721	-	13.721

Ejercicio 2008:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(38.742)	-	(38.742)
Cuota al 28%	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	13.721	-	13.721
	<u>13.721</u>	<u>-</u>	<u>13.721</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta “Hacienda Pública deudora, por Impuesto sobre Sociedades” al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son los siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Base imponible (resultado fiscal)	(80.457)	-
Cuota al 28%	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	65.245	128.084
Impuesto sobre sociedades a devolver	<u>65.245</u>	<u>128.084</u>

Durante el ejercicio 2009 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 65.245 euros (128.084 euros en el ejercicio 2008).

El desglose del ingreso por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008, se presenta a continuación:

	Euros	
	2009	2008
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	-	10.848
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	13.721	2.873
	<u>13.721</u>	<u>13.721</u>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el saldo del epígrafe “Pasivos por impuesto diferido” del balance de situación adjunto procede íntegramente de diferencias temporarias relacionadas con contratos de arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad.

El importe de los beneficios fiscales relativos a las bases imponibles negativas pendientes de compensar incluidas las generadas en el ejercicio 2009, las cuales no se encuentran registradas en el balance de situación a 31 de diciembre de 2009 se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Euros</u>
Bases impositivas negativas	2007	44.270
	2009	80.457
		<u>124.727</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(17) **Ingresos y Gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008:

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	<u>Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	22.314	21.759
Aportaciones a planes de aportación definida	2.209	1.763
	<u>24.523</u>	<u>23.522</u>

El concepto “Aportaciones a planes de pensiones de aportación definida” recoge el compromiso que tienen asumido la Sociedad con sus trabajadores por el que aporta el 3% (2,5% en 2008) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V.

Ingresos financieros-

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	Euros	
	2009	2008
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 15)	64.940	202.760
Intereses por contratos de arrendamiento financiero	21.671	78.929
Intereses por cuentas corrientes (Nota 11)	1.690	4.405
	<u>88.301</u>	<u>286.094</u>

(18) Información sobre Medio Ambiente

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

(19) Otra Información

Plantilla-

La plantilla media de los ejercicios 2009 y 2008, distribuida por categorías, es como sigue:

<u>Categoría</u>	<u>Nº de Empleados</u>	<u>Contrato</u>
Gerente	1	Indefinido, media jornada
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, del personal y de los Consejeros de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

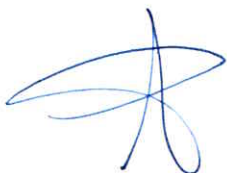
Categoría	Nº de personas		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	9	-	9
Gerente	1	-	1
Administrativa	-	1	1
	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>11</u>

Honorarios de auditoría-

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 han ascendido a 4.575 euros (5.400 euros en el ejercicio 2008), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009



INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2009

INTRODUCCIÓN

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., es una Sociedad constituida al amparo del Programa "Industrialdeak" incluida en el GRUPO SPRILUR.

Tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión empresarial en LA COMARCA DE Buruntzaldea, atendiendo a los términos municipales de Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria y Usurbil, mediante la construcción de complejos de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dichos complejos hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

Los principios sobre los que se apoya el referido Programa, tienen por norte el desarrollo industrial en base a mejoras tecnológicas, para lo cual se ofrece la máxima colaboración que puede ser concretada en los cuatros apoyos siguientes:

- Oferta suelo para impulsar el desarrollo de actividades económicas
- Precio ventajoso sobre el de mercado
- Financiación a 9 años
- Contrato con opción de compra

El Capital Social se distribuye de la forma siguiente:

SPRILUR, S.A.: 51,0%

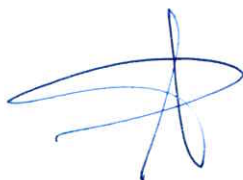
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA: 24,5%

AYUNTAMIENTO DE HERNANI: 24,5%

ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

La actividad principal consiste en atender las solicitudes de industrias que precisan locales para sus actividades y que son previamente valoradas por la Gerencia y posteriormente sometidas a la consideración del Consejo de Administración. Los factores de mayor peso que a la hora de las adjudicaciones se tienen en cuanto son:

- Proyecto estable y rentable de la empresa
- Empresa de nueva creación



- Generación de empleo
- Nuevas tecnologías

Complementariamente a estas actividades y todas las derivadas de la gestión global de la Sociedad, se emprenden y ponen en práctica toda suerte de servicios comunes que los medios materiales y humanos disponibles permiten.

PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2009

Durante el ejercicio de 2009 la sociedad ha puesto en marcha las dos nuevas actuaciones que se desarrollarán a corto plazo, siendo éstas las localizadas en la parcela denominada Michelin 2 en el término municipal de Lasarte-Oria y la de Estubegi enmarcada en el sector 10.7A del ámbito de Galarreta dentro del término municipal de Hernani.

Para poder desarrollar el área de Michelin 2, promoción enmarcada en el proyecto de colaboración emprendido entre la Fundación Michelin, junto con el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa y los ayuntamientos de Lasarte-Oria y Usurbil, y en el que la sociedad constituye el instrumento de ejecución que permite dicha materialización, ésta ha modificado tanto su razón social como su ámbito de actuación, adoptando el nombre de BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. y ampliando sus actuaciones a los términos municipales de Astigarraga, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria y Usurbil. además de Hernani.

En cuanto a las actuaciones emprendidas para la puesta en marcha de esta promoción, cabe destacar el acuerdo obtenido con la Fundación Michelin para la determinación del valor del suelo en el que se desarrollará la misma, propiedad de Michelin, y que permite que los locales resultantes sean promovidos en los parámetros “habituales” en los que se enmarca el Programa Industrialdeak, limitando los precios máximos de venta de los mismos.

Por otro lado, la sociedad ha licitado y adjudicado la redacción de la modificación puntual pormenorizada del área, permitiendo determinar las parcelas resultantes en el mismo, así como, por otra parte, la redacción y dirección de obra del proyecto de urbanización de la misma.

El planteamiento de desarrollo de la promoción contempla el inicio de las obras de urbanización durante el tercer trimestre del ejercicio 2010, con una duración prevista de 12 meses.

Paralelamente se desarrollará un concurso de ideas del área, que permitirá determinar los parámetros de ejecución de los edificios que se materializarán en el mismo, así como el volumen global del proyecto, cuya estimación más ambiciosa, esto es, mediante la construcción de todos los edificios que se pudieran englobar en el área, muestra una inversión que se pudiera cifrar en 20 millones de euros.

Cabe destacar, sin embargo, que estas previsiones de inicio están condicionadas a la disposición de la parcela en los términos acordados con la Fundación Michelin, esto es, tras

el derribo de los actuales edificios y la obtención de la consiguiente declaración de suelo descontaminado y apto para el desarrollo industrial.

Con respecto a la promoción iniciada en el área urbanística de Galarreta, en el término municipal de Hernani, la actuación se centra en desarrollar una superficie de 5,5 hectáreas, en el que se plantea implantar un polígono industrial con una aprovechamiento de 31.000 m², de los cuales, la sociedad promociona 21.000 m², quedando el resto en manos de la Unión Farmacéutica Guipuzcoana, a través de un acuerdo de colaboración para su implantación en el citado área.

La actuación ha sido enmarcada en el programa promovido por el Gobierno Vasco, denominado Plan + Euskadi 2009, a través del cual se recibirá un anticipo reintegrable que permita desarrollar la promoción planteada.

Esta actuación se complementa con la que desarrollará la sociedad Parque Tecnológico de San Sebastián en otro de los sectores en el que se divide el área urbanística y que se plantea como complementario al desarrollo industrial que establece la sociedad BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

La citada actuación tiene un presupuesto global de 13 miles de euros y su desarrollo comprende el inicio de las obras de urbanización a finales del ejercicio 2010, una vez de que el ayuntamiento de Hernani haya completado el proceso aprobación de la modificación puntual de las normas subsidiarias del área.

Paralelamente, la sociedad ha adjudicado la elaboración de los documentos de planeamiento pormenorizado y proyecto de urbanización, que permitan iniciar las obras en el plazo planificado.

En cuanto a la gestión realizada en los polígonos de Ibaiondo e Ibarluze:

- **POLIGONO IBAIONDO**

Al cierre del ejercicio, la sociedad BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. es propietaria de, aproximadamente el 20% de la superficie del polígono, encontrándose el resto transferido a las empresas instaladas en el mismo.

- **POLIGONO IBARLUZE**

Durante el ejercicio de 2009 se han realizado las gestiones para la adjudicación de uno de los locales libres del polígono, esperando que se materialice durante el primer trimestre del 2010.

En aspectos genéricos relacionados con la gestión de la sociedad, durante este ejercicio se han renovado los certificados relativos al sistema de gestión de la calidad implantado y al relativo a la normalización del uso del euskara en la sociedad.

OBJETIVOS PARA 2010

Las tareas más relevantes de la sociedad dentro del ejercicio de 2010 se centraran en los siguientes aspectos:

- Inicio de las obras de urbanización del polígono Estubegi.
- Inicio de las obras de urbanización del polígono Michelin 2.
- Continuación con la implantación del Sistema de Gestión de la Calidad.
- Continuación con la implantación de los instrumentos que aseguren el empleo del euskera en el desempeño de la actividad de la sociedad

ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

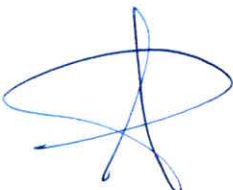
No se han destinado en el ejercicio fondos a las citadas actividades.

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.

REMUNERACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración no ha recibido ninguna clase de retribución durante el ejercicio 2009.



FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009

Reunidos los Administradores de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A., en fecha 9 de marzo de 2010 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2009. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2009, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.


FIRMANTES



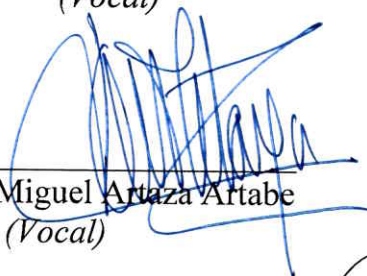
D. Juan Carlos Plazaola Burugain
(*Presidente*)



D. José Mª Legorburu Arrazola
(*Secretario*)



D. Andoni Amonarraiz Gómez
(*Vocal*)



D. Jose Miguel Artaza Artabe
(*Vocal*)



D. Pedro García Pinedo
(*Vocal*)



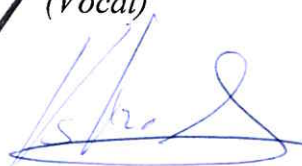
D. Mikel Oregi Goñi
(*Vicepresidente*)



D. Ignacio Zuluoga Alberdi
(*Vicesecretario*)



D. Joseba Amondarain Semperena
(*Vocal*)



D. Oscar Alberdi Sola
(*Vocal*)

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto</u>	<u>Realizado</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos por inversiones-			
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	-	253.251	253.251
Pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Fianzas recibidas a corto plazo	-	24.100	24.100
	<u>-</u>	<u>277.351</u>	<u>277.351</u>
FINANCIACION:			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(5.056.040)	196.975	5.253.015
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero	3.000.000	21.196	(2.978.804)
Cobros por desinversiones	1.996.521	1.230	(1.995.291)
Disminución neta del efectivo o equivalentes	59.519	57.950	(1.569)
	<u>-</u>	<u>277.351</u>	<u>277.351</u>

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto</u>	<u>Realizado</u>	<u>Desviación</u> Aumento (Disminución)
GASTOS:			
Aprovisionamientos	4.996.521	66.000	(4.930.521)
Gastos de personal	98.220	98.166	(54)
Otros gastos de explotación	99.757	84.586	(15.171)
Amortización del inmovilizado	17.511	17.510	(1)
Gastos financieros	53.837	-	(53.837)
	<u>5.265.846</u>	<u>266.262</u>	<u>(4.999.584)</u>
RECURSOS:			
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	4.996.521	48.500	(4.948.021)
Ingresos financieros	111.609	88.301	(23.308)
Impuestos sobre beneficios	-	13.721	13.721
Pérdida del ejercicio	157.716	115.740	(41.976)
	<u>5.265.846</u>	<u>266.262</u>	<u>(4.999.584)</u>

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

En cuanto a los objetivos relativos al año 2009, por un lado se plantean los relativos a la propia gestión de los polígonos existentes.

En este sentido, a la finalización del ejercicio de 2009, tras cumplirse 9 años desde la puesta en marcha de la promoción, la sociedad es propietaria del 20% de los locales del Polígono Ibaiondo y de 3 locales en el Polígono Ibarluze, éste en su decimoquinto año de actividad.

El principal objetivo que se recoge en el presupuesto para el 2009 se centra en el inicio de las promociones de pabellones industriales ubicadas en las áreas urbanísticas de Galarreta en Hernani, concretamente en el sector 10.7 denominado Estubegi, así como la de Michelin 2 y Teresategi en el término municipal de Lasarte-Oria.

Concretamente para el área de Estubegi, las tareas contempladas para el ejercicio 2009 se centran en la gestión de la adquisición de los suelos incluidos en el ámbito de actuación, así como la contratación de la redacción del proyecto de urbanización, plan parcial y plan de actuación urbanizadora.

Cabe destacar que el ritmo de desarrollo de esta promoción viene marcada por la necesidad de aprobación de una modificación puntual del área, ya que la aprobación de las normas subsidiarias del municipio de Hernani por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa está condicionada a la resolución de varios aspectos relacionados con la ordenación y trazado viario del área.

Con respecto a la promoción de Michelin 2, los objetivos del año 2009 son tendentes a la puesta en marcha de la modificación puntual pormenorizada del área, de manera que pueda evitarse la redacción del plan parcial, así como la redacción del proyecto de urbanización y el inicio de las obras de urbanización.

Por otra parte, esta promoción conlleva la materialización del proceso de comarcalización de la sociedad, adoptando un modelo de sociedad comarcal, con la consecuente modificación societaria, dando entrada a los municipios de Andoain, Astigarraga, Urnieta, Lasarte-Oria y Usurbil.

La inversión prevista en los presupuestos de la sociedad para este ejercicio, se cifran en 12.361.286,00 €, de los cuales 600.000 € serán destinados a la realización de proyectos, 8.761.286, 00 € a la compra de suelo y 3.000.000,00 € a la ejecución de obras de urbanización.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

En lo relativo a la gestión de los polígonos Ibaiondo e Ibarluze puede estimarse que se ha producido un cumplimiento total de los objetivos planteados.

En cuanto a las tareas relacionadas con las nuevas promociones, se puede afirmar que la promoción de Estubegi sigue el planteamiento previsto, habiéndose cumplido los objetivos planteados en un 70%, ya que no se ha podido realizar la compra de los suelos debido a que gran parte de ellos estaban afectados por una expropiación previa por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa para la ejecución de la infraestructura viaria denominada, segundo cinturón de San Sebastián y ha sido necesario esperar a que el ente foral haya iniciado el proceso de desafectación para dirigirse a los propietarios de los suelos.

Con respecto a la actuación de Michelin 2, aún habiéndose desarrollado las tareas con responsabilidad directa de la sociedad, ha sido imposible iniciar las obras de urbanización durante el ejercicio de 2009, ya que no se han realizado las tareas de derribo y descontaminación del suelo por parte de la empresa Michelin, paso previo a la adquisición de los suelos e inicio de las citadas obras.

En lo referente a la incorporación al planeamiento del término municipal de Lasarte-Oria del área urbanística de Teresategi, se han cumplido los objetivos previstos, ya que se ha iniciado la modificación de normas, siguiendo los pasos de información al Gobierno Vasco, por lo que podemos decir que estamos en cumplimiento de un 100% en este objetivo.

En cuanto al proceso de comarcalización, la sociedad ha modificado los estatutos y su denominación social, permitiendo la actuación en cualquiera de los municipios en los que se divide la comarca de Buruntzaldea, esto es, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria y Usurbil, por lo que se ha cumplido el objetivo previsto.