

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



ZUBIZARRETA

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

- ✓ Informe de Auditoría
- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2009



ZUBIZARRETA
CONSULTING, S.L.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

***A los Accionistas de
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.***

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales 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.*
- 2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, 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 marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión favorable.*
- 3. 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 UROLA ERDIKO 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 sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado 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, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.*



ZUBIZARRETA

4. *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 de los registros contables de la Sociedad.*

ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.
(Sociedad inscrita en el R.O.U.C. con el nº S-0455)

Fdo.: Felipe Gorostegi Iturrioz
(SOCIO)

Donostia-San Sebastián, a 15 de marzo de 2010.

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre
(Euros)

ACTIVO	Nota	2009	2008	PASIVO	Nota	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		14.571	12.670	PATRIMONIO NETO		10.718.886	10.750.750
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>8.571</u>	<u>12.670</u>	Fondos Propios	9	10.718.886	10.750.750
Terrenos y construcciones		7.436	10.665	<u>Capital</u>		<u>5.754.575</u>	<u>5.754.575</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		1.135	2.005	<u>Prima de emisión</u>		<u>1.452.874</u>	<u>1.452.875</u>
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>		<u>6.000</u>	---	<u>Reservas</u>		<u>3.543.301</u>	<u>3.519.931</u>
Instrumentos de patrimonio		6.000	---	Reserva legal y estatutarias		308.049	305.711
				Otras reservas		3.235.252	3.214.220
				<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>(31.864)</u>	<u>23.369</u>
				PASIVO NO CORRIENTE		10.663.903	1.934.513
				<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>72.582</u>	<u>85.436</u>
				Otros pasivos financieros		72.582	85.436
				<u>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</u>	10,13	<u>10.455.446</u>	<u>1.667.911</u>
				<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>135.875</u>	<u>181.166</u>
ACTIVO CORRIENTE		24.589.940	15.482.841	PASIVO CORRIENTE		3.230.721	2.810.248
<u>Existencias</u>	6	<u>16.988.907</u>	<u>10.405.097</u>	<u>Provisiones a corto plazo</u>		<u>1.354.394</u>	---
Edificios adquiridos		147.658	---	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>1.876.327</u>	<u>2.810.248</u>
Terrenos y solares		382.647	48.845	Proveedores		1.798.994	2.444.074
Obras en curso		15.235.218	9.156.135	Acreeedores varios		58.110	73.499
Edificios construidos		1.200.117	1.200.117	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	19.223	17.675
Anticipos a proveedores		23.267	---	Anticipos de clientes		---	275.000
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>7.574.028</u>	<u>4.944.929</u>				
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	7,8	3.465.151	3.562.075				
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	7,8	2.858.639	839.172				
Deudores varios		5.961	315				
Activos por impuesto corriente	11	110.138	116.933				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	1.134.139	426.434				
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>	8	<u>3.991</u>	<u>8.942</u>				
Créditos a empresas		1.171	6.240				
Otros activos financieros		2.820	2.702				
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>32.014</u>	<u>123.873</u>				
Tesorería		32.014	123.873				
TOTAL ACTIVO		24.613.510	15.495.511	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		24.613.510	15.495.511





UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de diciembre**
(Euros)

	Nota	2009	2008
OPERACIONES CONTINUADAS			
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	12	5.793.609	25.927
Ventas		5.767.318	---
Prestaciones de servicios		26.291	25.927
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		6.314.842	4.786.526
- <u>Aprovisionamientos</u>	12	(10.593.818)	(4.777.466)
Consumo de terrenos y solares		---	(69.933)
Obras y servicios realizados por terceros		(10.593.818)	(4.707.533)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>		90.266	93.685
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		90.266	93.685
- <u>Gastos de personal</u>	12	(36.007)	(29.473)
Sueldos, salarios y asimilados		(27.494)	(25.781)
Cargas sociales		(8.513)	(3.692)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	(1.780.465)	(386.016)
Servicios exteriores		(366.618)	(351.208)
Tributos		(59.453)	(34.808)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.354.394)	---
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(4.099)	(4.099)
- <u>Otros resultados</u>		11.643	15.246
RESULTADO DE EXPLOTACION		(204.029)	(275.670)
- <u>Ingresos financieros</u>		257.945	319.196
De empresas del grupo y asociadas		---	9.767
De terceros		159.902	298.360
Incorporación al activo de gastos financieros		98.043	11.069
- <u>Gastos financieros</u>		(98.171)	(11.069)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(98.043)	(11.069)
Por deudas con terceros		(128)	
RESULTADO FINANCIERO		159.774	308.127
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(44.255)	32.457
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		12.391	(9.088)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(31.864)	23.369



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de diciembre**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Nota	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		(31.864)	23.369
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(31.864)	23.369
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---	---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(31.864)	23.369

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	5.754.575	1.452.875	2.803.338	134.273	10.145.061
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	---	582.320	---	582.320
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	5.754.575	1.452.875	3.385.658	134.273	10.727.381
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	23.369	23.369
Operaciones con socios o propietarios	---	---	134.273	(134.273)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	134.273	(134.273)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	5.754.575	1.452.875	3.519.931	23.369	10.750.750
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009	5.754.575	1.452.875	3.519.931	23.369	10.750.750
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	(31.864)	(31.864)
Operaciones con socios o propietarios	---	---	23.369	(23.369)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2008	---	---	23.369	(23.369)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	5.754.575	1.452.875	3.543.300	(31.864)	10.718.886



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre
(Euros)

	Nota	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(44.254)	32.457
Ajustes al resultado		1.296.761	(292.955)
Amortización del inmovilizado (+)		4.099	4.099
Variación de provisiones (+/-)		1.354.394	---
Ingresos financieros (-)		(159.902)	(308.127)
Gastos financieros (+)		98.170	11.069
Otros ingresos y gastos		---	4
Cambios en el capital corriente		(10.167.526)	(1.955.516)
Existencias (+/-)	6	(6.583.811)	(4.727.665)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.629.098)	185.793
Otros activos corrientes (+/-)		(1.048)	5.201
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(933.920)	2.581.155
Otros pasivos corrientes (+/-)		(19.649)	---
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		35.626	262.341
Pagos de intereses (-)		(98.170)	(11.069)
Cobros de intereses (+)		159.902	309.652
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(26.106)	(36.242)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.879.393)	(1.953.673)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros por desinversiones (+)		---	318.144
Empresas del grupo y asociadas	8,13	---	318.144
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		---	318.144
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		8.787.535	1.667.911
Emisión (+)		9.047.535	1.667.911
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10,13	9.047.535	1.667.911
Devolución y amortización de (-)		(260.000)	---
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10,13	(260.000)	---
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		8.787.535	1.667.911
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(91.858)	32.382
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		123.872	91.491
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		32.014	123.873



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2009

(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.", anteriormente denominada Azkoitiko Industrialdea, S.A., se constituyó el 27 de julio de 1984.

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca Urola Erdiko mediante:

- La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para urbanización y promoción industrial.
- La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.
- Ser beneficiaria de actuaciones expropiatorias realizadas por cualquier tipo de Administración.

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de Azpeitiako Industria Lurra, S.A. que transmitió, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación.

La citada fusión se realizó acogiendo al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral de Gipuzkoa 7/1996, de 4 de Julio, del Impuesto Sobre Sociedades relativo a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cesiones globales de activos y pasivos.

La información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales que exige la citada normativa fue incluida en la correspondiente al ejercicio 2001, año en el que se materializó la fusión.



La Sociedad forma parte del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al hallarse integrada en el grupo SPRI, siendo la sociedad dominante directa y la dominante última, las Sociedades SPRILUR, S.A. y SPRI, S.A., con domicilio en Bizkaia y Alava, respectivamente. Las cuentas anuales consolidadas del grupo SPRI, formuladas el 17 de marzo de 2009 por SPRI, S.A., correspondientes al ejercicio 2008 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Alava.

Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, hallándose pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2009.

b) Principios contables aplicados

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.



c) **Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad han utilizado ciertas estimaciones para la valoración de determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, relacionados, básicamente, con la vida útil asignada a los activos materiales. Dichas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, siendo posible que acontecimientos posteriores obliguen a su modificación en ejercicios posteriores.

d) **Comparación de la información**

En la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2009 se han seguido los mismos principios y normas de valoración que los utilizados en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio precedente.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que se presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>(31.864)</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	(31.864)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>(31.864)</u>
- A resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.864)



NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración en la formulación de las cuentas anuales se citan a continuación:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor. En su caso, se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material, que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los respectivos activos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Construcciones	20
- Mobiliario	5-10
- Otro inmovilizado	5-10

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En los ejercicios 2008 y 2009 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.



b) Arrendamientos

La Sociedad tiene cedidos determinados activos (bienes inmuebles), por ella promovidos, en régimen de arrendamiento con opción de compra, con reserva de dominio hasta el pago definitivo de las cuotas, que cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable en vigor para ser considerados como arrendamientos financieros. Por ello, reconoce como partidas a cobrar los importes de los principales financiados, en el momento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles, que generalmente coincide con la formalización de los contratos.

La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando, de forma excepcional, los activos son cedidos mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance como "Existencias". Los ingresos derivados de estos arrendamientos se reconocen de acuerdo con el principio del devengo en el plazo del arrendamiento.

c) Activos Financieros

*** Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.



Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

d) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición o valor neto realizable.

El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta. Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión.

En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. La Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de gastos financieros devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa contable.

En los ejercicios 2008 y 2009 han sido capitalizados gastos financieros por 11 y 98 miles de euros respectivamente.



En aquellos casos excepcionales en los que se produce la recuperación de inmuebles cedidos en arrendamiento financiero, ya sea como consecuencia de desalojos por impago u otras circunstancias, los mismos son valorados añadiendo al saldo pendiente de pago por los clientes, el importe de los costes adicionales incurridos hasta que los mismos se encuentran en condiciones de venta, con el límite de su valor neto de realización.

e) **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

* **Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión, que se registran como menores reservas.

* **Débitos y partidas a pagar**

Incluye los débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales, y son clasificados como pasivos corrientes, salvo que la Sociedad disponga de un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación.

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

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Este mismo criterio se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas recibidos cuya cancelación está previsto que se materialice en el momento de formalización de las escrituras de venta.



f) Impuesto sobre beneficios

El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando el tipo impositivo vigente. El impuesto sobre beneficios devengado se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos cuya recuperación o pago está previsto en un futuro y se originan por las diferencias existentes entre los criterios temporales de imputación empleados para determinar el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), que revierten en periodos subsiguientes, así como las bases imponibles negativas y los créditos por deducciones fiscales pendientes de compensación. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperados o liquidados.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación.

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del 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 ello.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Los ingresos por operaciones de arrendamiento con opción de compra se reconocen como ventas en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles.



h) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando se constatan obligaciones actuales a la fecha de cierre del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya extinción se espera desprenderse de recursos, concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe o al momento de cancelación.

Los Administradores han cuantificado las provisiones considerando la información disponible en cada momento, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero las obligaciones y son re-estimadas al cierre de cada ejercicio, revirtiendo las mismas cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

En el ejercicio 2009 ha sido reconocida una provisión por los compromisos adquiridos por la Sociedad como consecuencia de la terminación de la promoción de "Oinartxo", imputables a las parcelas vendidas V4 y V5 de la misma por importe de 1.354.394 euros.

Los compromisos financieros, garantías y pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación.

i) Transacciones entre partes vinculadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales se entiende que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas están vinculadas por una relación de control de acuerdo con lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Las transacciones entre partes vinculadas se valoran, en general, inicialmente por su valor razonable. Cuando el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

*** Riesgo de crédito**

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

Los Administradores realizan un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles a los cesionarios, examinando, entre otras circunstancias, la solvencia de los solicitantes con carácter previo a la adjudicación de los inmuebles.



Por otra parte, los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por la Sociedad para la cesión de sus inmuebles, se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de las cuotas de arrendamiento pactadas, momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

* **Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2009 la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 32.014 euros.

Tal como se cita en la Nota 13 de esta memoria, la Sociedad tiene formalizados determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad, de forma que pueda afrontar sus obligaciones de pago.

* **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

* **Riesgo de precio y riesgo de interés**

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

Por otra parte, el incremento de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de la Sociedad ya que representa un incremento de las cuotas de arrendamiento financiero repercutibles a los clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales actualmente pactadas, así como un incremento del coste de la financiación de las promociones. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que al tratarse de promociones públicas, los precios de venta fijados resultan inferiores a los de mercado, y por tanto, la Sociedad dispone de suficiente margen para poder absorber sus costes sin que la demanda se vea afectada de forma significativa.



NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizado material, han sido los siguientes:

En el ejercicio 2009

VALOR DE COSTE	Saldo al 31.12.08	Adiciones	Disminuciones	Saldo al 31.12.09
- Terrenos y construcciones	69.423	---	---	69.423
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	24.052	---	---	24.052
TOTAL VALOR DE COSTE	93.475	---	---	93.475

AMORTIZACIONES	Saldo al 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.09
- Terrenos y construcciones	58.758	3.229	---	61.987
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	22.047	870	---	22.917
TOTAL AMORTIZACIONES	80.805	4.099	---	84.904

VALOR NETO CONTABLE	12.670			8.571
----------------------------	---------------	--	--	--------------

En el ejercicio 2008

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	69.423	---	---	69.423
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	24.052	---	---	24.052
TOTAL VALOR DE COSTE	93.475	---	---	93.475

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	55.529	3.229	---	58.758
- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	21.177	870	---	22.047
TOTAL AMORTIZACIONES	76.706	4.099	---	80.805

VALOR NETO CONTABLE	16.769			12.670
----------------------------	---------------	--	--	---------------



El valor de Terrenos y Construcciones presenta el siguiente detalle de valores:

Al 31 de diciembre de 2009

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	4.834	---	4.834
- Construcciones	64.589	61.987	2.602
TOTAL	69.423	61.987	7.436

Al 31 de diciembre de 2008

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	4.834	---	4.834
- Construcciones	64.589	58.758	5.831
TOTAL	69.423	58.758	10.665

Existen los siguientes elementos que se encuentran totalmente amortizados:

	2009	2008
- Mobiliario	19.981	19.981
TOTAL	19.981	19.981

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

La Sociedad tiene suscritas las pólizas de seguros que estima necesarias como cobertura de riesgos sobre los elementos del inmovilizado.



NOTA 6. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Edificios adquiridos	147.658	---
- Terrenos y solares	382.647	48.845
- Obras en curso	15.235.218	9.156.135
- Edificios construidos	1.200.117	1.200.117
- Anticipos a proveedores	23.267	---
TOTAL	16.988.907	10.405.097

El importe registrado en “Edificios adquiridos” refleja el importe de los edificios terminados recuperados por la Sociedad.

El epígrafe de obras en curso refleja, básicamente, el coste de las promociones que se están desarrollando en Azkoitia, que incluyen el coste de terrenos por un importe de 1,3 millones de euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene adjudicada la realización de obras en la promoción acometida en Oñartxo por un importe aproximado a 17 millones de euros.

El apartado “Edificios construidos” incluye el valor de los inmuebles destinados a su venta mediante contratos de arrendamiento financiero con opción de compra. El detalle de valores es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Edificios cedidos en arrendamiento operativo	377.452	377.452
- Edificios cedidos sin contraprestación	822.665	822.665
TOTAL	1.200.117	1.200.117

Los inmuebles construidos se ubican en los municipios de Azkoitia y Azpeitia.



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

* Arrendamientos financieros

Como norma general, la Sociedad transmite la propiedad de los inmuebles que promueve mediante la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 9 años, en los que se fija una opción de compra simbólica una vez finalizado dicho plazo. Estos contratos contemplan el pago de cuotas mensuales que incluyen el principal y los intereses devengados, determinados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

Un análisis de los créditos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	2.354.106	3.562.075
- Importe total de las cuotas a cobrar	2.427.941	4.022.623
(-) Ingresos financieros no devengados	(73.835)	(460.548)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	752.009	689.102
- Importe total de las cuotas a cobrar	807.815	933.297
(-) Ingresos financieros no devengados	(55.806)	(244.195)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	3.235.756	4.955.920
- Hasta un año	807.815	933.297
- Entre uno y cinco años	2.392.102	3.943.624
- Más de cinco años	35.839	78.999
Inversión neta en arrendamientos financieros	3.106.114	4.251.177
- Hasta un año	752.009	689.102
- Entre uno y cinco años	2.318.644	3.487.990
- Más de cinco años	35.462	74.085

La Sociedad practica las correcciones de valor que estima necesarias con el fin de cubrir las cantidades derivadas del arrendamiento pendientes de cobro, considerando el derecho que la Sociedad tiene para la recuperación de los inmuebles en caso de impago de las cuotas.



* **Arrendamientos operativos**

De forma excepcional y transitoria la Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.

Como garantía de cumplimiento de las obligaciones pactadas, los arrendatarios entregan una fianza equivalente a dos mensualidades de la renta.

Las rentas pactadas son objeto de actualización de acuerdo con la evolución experimentada por el IPC.

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo en vigor, de acuerdo con las cuotas vigentes presentan el siguiente detalle:

	2009	2008
- Hasta un año	24.100	25.928
- Entre uno y cinco años	---	23.768

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	2.354.106	3.562.075
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	752.009	689.102
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.217.675	150.070
- Deudores diversos	5.961	315
- Administraciones Públicas	1.244.277	543.367
- Otros créditos	1.171	6.240
- Depósitos y fianzas constituidos	2.820	2.702



El detalle del saldo de los clientes por ventas y prestaciones de servicios se compone principalmente por la venta de diferentes parcelas correspondientes al proyecto de "Oinartxo" así como de las correspondientes infraestructuras necesarias en las mismas. Los vencimientos correspondientes a esta partida son los siguientes:

Año	Clientes por ventas y prestación de servicios
2010	2.106.630
2011	1.111.045
TOTAL	3.217.675

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

*** Capital social**

El capital suscrito, se compone de 957.500 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2009 la composición del accionariado es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	2.934.833	51,00
- Diputación Foral de Gipuzkoa	1.409.874	24,50
- Ayuntamiento de Azkoitia	883.470	15,35
- Ayuntamiento de Azpeitia	526.398	9,15
TOTAL	5.754.575	100,00

*** Reserva legal**

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.



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

* **Prima de emisión**

La prima de emisión de acciones, con naturaleza de reserva de libre disposición, tiene como origen la ampliación de capital realizada con motivo de la fusión por absorción materializada en el ejercicio 2001.

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

La composición de estos epígrafes del balance de situación, incluyendo los vencimientos a largo y corto plazo es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2009

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	72.582	72.582	---
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.455.446	10.455.116	---
- Administraciones Publicas	155.098	135.875	19.223
- Acreedores comerciales	1.857.104	---	1.857.104

A 31 de diciembre de 2008

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	85.436	85.436	---
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.667.911	1.667.911	---
- Administraciones Publicas	198.841	181.166	17.675
- Acreedores comerciales	2.517.573	---	2.517.573
- Anticipos de clientes	275.000	---	275.000



El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros a largo plazo que disponen de un vencimiento determinado o determinable en los próximos cinco años siguientes al cierre del ejercicio y posteriores es el siguiente:

Año	Deudas con empresas del grupo	Fianzas y depósitos recibidos	Impuestos diferidos
2010	---	4000	45.291
2011	1.076.000	6.086	45.291
2012	2.166.000	6.423	45.293
2013	2.166.000	53.118	---
2014	2.166.000	2.655	---
Posteriores	2.881.446	---	---
TOTAL	10.455.446	72.582	135.875

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Los saldos que la Sociedad mantiene con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

	2009		2008	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Saldos deudores	1.244.277	---	543.367	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades (2008)	9.869	---	116.933	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades (2009)	100.269	---	---	---
- Hacienda deudora por IVA	1.134.139	---	426.010	---
- Otros conceptos	---	---	424	---
Saldos acreedores	19.223	135.875	17.675	181.166
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	135.875	---	181.166
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	18.368	---	5.093	---
- Otros	855	---	12.582	---



El Impuesto sobre beneficios del ejercicio ha sido determinado en base al resultado contable, que no necesariamente coincide con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable con la base imponible del ejercicio es la siguiente:

	2009	2008
Resultado contable	(31.864)	23.369
- Impuesto sobre Sociedades reflejado en contabilidad	(12.391)	9.088
- Reversión de diferencias temporarias imponibles	161.756	161.756
Resultado fiscal- Base imponible	117.501	194.213
Cuota íntegra (28%)	32.901	54.380
- Deducciones	---	---
Cuota líquida	32.901	54.380
Retenciones soportadas	133.170	171.313
Hacienda Pública deudor por Impuesto sobre Sociedades	100.269	116.933

La conciliación entre la cuota líquida obtenida y el gasto por el impuesto sobre sociedades registrado en contabilidad es la siguiente:

	2009	2008
Cuota líquida	32.901	54.380
Variación de impuestos diferidos	(45.292)	(45.292)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(12.391)	9.088



El detalle y evolución de los impuestos diferidos registrados en el balance de situación es el siguiente:

En el ejercicio 2009

	Saldo al 31-12-08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-12-09
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias</u>	<u>181.166</u>	---	<u>45.291</u>	<u>135.875</u>
. Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	181.166	---	45.291	135.875

En el ejercicio 2008

	Saldo al 01-01-08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-12-08
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias</u>	<u>226.458</u>	---	<u>45.292</u>	<u>181.166</u>
. Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	226.458	---	45.292	181.166

Los pasivos por impuestos diferidos se han generado como consecuencia del diferimiento en la tributación de los resultados reconocidos como reservas en el momento de la transición a la nueva normativa contable, por los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes al cierre del ejercicio.

De conformidad con el Decreto Foral 85/2008 de 23 de diciembre, del Territorio Histórico de Gipuzkoa, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2008.

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

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



NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

Aprovisionamientos

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
<u>Consumo de edificios adquiridos</u>	---	---
- Compras	147.658	---
- Variación de existencias	(147.658)	---
<u>Consumo de terrenos y solares</u>	---	69.933
- Compras	---	69.933
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	10.593.818	4.707.533
- Compras	10.593.818	4.707.533

Gastos de personal

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	27.494	8.350
<u>Indemnizaciones</u>	---	17.431
<u>Cargas sociales</u>	8.513	3.692
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	---	256
- Seguridad Social a cargo de la empresa	8.513	3.436
TOTAL	36.007	29.473

El número medio de empleados durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Categoría	2009		2008		Contrato
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
- Administrativo	1	---	---	0,83	Indefinido



Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos integrantes de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Reparaciones y conservación	3.734	4.020
- Servicios de profesionales independientes	277.090	244.640
- Transportes	---	308
- Primas de Seguros	9.097	10.872
- Servicios Bancarios y similares	5.595	499
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	14.637	13.695
- Suministros	4.468	1.144
- Otros Servicios	51.997	76.030
- Otros Tributos	59.453	34.808
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	1.354.394	---
TOTAL	1.780.465	386.016

El desglose de los honorarios correspondientes a los auditores de cuentas, que integra los de cualquier empresa que forme parte del mismo grupo al que pertenece el auditor de cuentas, desglosado por conceptos es el siguiente:

	2009	2008
Auditoria de cuentas	6.692	6.600
Otros servicios	3.000	3.000

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle por conceptos de la cifra de negocios, así como de otros ingresos de explotación, resulta la siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>26.291</u>	<u>25.927</u>
Arrendamientos operativos	26.291	25.927
- <u>Otros ingresos de explotación</u>		<u>93.685</u>
Prestación de servicios		12.366
Gastos repercutidos a clientes		81.319
- <u>Venta de productos terminados</u>	<u>5.767.317</u>	<u>---</u>



NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

En el ejercicio 2003 fueron suscritos determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de crédito en cuenta corriente con un límite total de hasta 10.830.000 euros, para la financiación del proyecto Oñartxo de Azkoitia. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor más el 0,10 %.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo es el siguiente:

En el ejercicio 2009

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.09	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	1.457	---	---
- Sprilur, S.A.	Cuenta de crédito	10.455.446	---	---	5.450	98.043	---
- Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios gerencia y admin.	---	---	---	143.762	---	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---
- Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---

En el ejercicio 2008

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	---	---	---	---	---	9.767
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	9.357	---	---
- Sprilur, S.A.	Cuenta de crédito	(1.667.911)	---	---	---	11.069	---
- Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios de gerencia	---	---	---	141.452	---	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	10.978	---	---	---	---
- Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---	---	---

Los servicios recibidos se corresponden a los servicios de gerencia y administración conjunta, prestados por la Sociedad "Urola Garaiko Industrialdea, S.A.".



En el ejercicio 2009, la Sociedad ha realizado diversas operaciones con la Sociedad "Azkoitia Lantzen,s.a.", participada ésta en su totalidad por el ayuntamiento de Azkoitia, formando éste parte del accionariado de la industrialdea, así como del consejo de administración de la misma. El detalle de las operaciones realizadas y saldos con esta Sociedad en el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

Saldo al 31.12.09	Venta de parcelas y terrenos	Repercusión de costes
836.180	1.742.195	---
989.389	---	1.093.678

Ha sido acordada la financiación del saldo por la repercusión de costes de las infraestructuras compartidas entre las áreas de Oinartxo y Egin Berri, por un importe pendiente de 950.000 euros, mediante el pago de 50.000 euros en el ejercicio 2010 y el resto en el ejercicio 2011. El tipo de interés será el referenciado a Euribor a 12 meses + 1,5 puntos.

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Tampoco existen anticipos o créditos concedidos a los administradores. Asimismo, no existen obligaciones para pensiones correspondientes a antiguos o actuales administradores.

Los Administradores no poseen participaciones en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan, por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad.

El detalle de los Administradores que a su vez lo son en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

D. ASIER ARANBARRI URZELAI	D. MIKEL OREGI GOÑI	D. JOSÉ M ^o LEGORBURU ARRAZOLA
<p>Azkoitia Lantzen Iraurgi Lantzen, S.A. Aralur, S.L.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Empresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goienero Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>	<p>Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerrea Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>



D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI	D. JOSEBA AMONDARAIN SENPERENA	D. OSCAR ALBERDI SOLA
Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.

D. PEDRO GARCIA PINEDO	D. JULIAN EIZMENDI ZINKUNEGI	D. JESUS UNDA IRURETA
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Ingurugiro Fundazioa Iraurgi Lantzen, S.A. San Martín Fundazioa Udalbide Elkarte Urola Erdiko Lapatx Zaborteia, S.A.	Irungo Industrialdea, S.A.



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2009

EVOLUCIÓN

En febrero de 2008 se firmó el contrato de obras para comenzar la construcción en el polígono Oinartxo de Azkoitia, de 21.061 m² de pabellones, un edificio comercial de 3.859 m² y de 22.539 m² de parcela urbanizada, simultaneándose las mencionadas obras.

Durante el ejercicio 2009 se ha continuado con la realización de la promoción del Polígono Oinartxo, habiendo ampliado los contratos con dos nuevas obras, traída de línea eléctrica de media tensión y el depósito de agua, ambas imprescindibles para el funcionamiento de la promoción en construcción .

Se tenía previsto la finalización de la promoción en agosto del 2009, habiéndose producido un retraso en las mismas, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración.

Actualmente se está finalizando las obras, teniendo estimado la recepción provisional de las mismas en el primer trimestre del ejercicio 2010 .

Encontrándose la totalidad de las promociones ocupadas (49.585 m² en Azkoitia y 28.564 m² en Azpeitia), la gestión comercial durante el ejercicio 2.009, se ha centrado básicamente en publicitar la nueva promoción en los medios locales, elaborando un dossier comercial de la promoción en construcción.

De la promoción Oinartxo se han vendido tres parcelas, quedando pendiente la adjudicación de la parcela V3 de 2.001 m². No habiendo podido comercializar los pabellones ni oficinas, por el retraso de la finalización de las mismas.

TESORERIA

Se ha cerrado el ejercicio con una tesorería de 32.014 euros.

RESULTADOS

El resultado negativo del ejercicio 2009, de 31.864 euros, es consecuencia del reflejo del resultado negativo obtenido en la explotación 204.029 euros, que han sido reducidas en 159.774 euros por los resultados financieros del ejercicio.



El desglose de estos resultados financieros es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Incorporación al activo de gastos financieros	98.043
- Intereses de arrendamientos financieros	155.312
- Otros ingresos financieros	4.590
- Intereses de deudas empresas del grupo	(98.043)
- Otros gastos financieros	(128)
TOTAL	159.774

Como consecuencia de la adaptación al nuevo plan general de contabilidad 2008, que obliga a contabilizar la facturación por los arrendamientos financieros como venta en el momento de la firma del contrato. Este hecho que supuso la afloración del beneficio en el momento de la entrada en vigor de los criterios de contabilización del citado plan general de contabilidad, merma la cifra de ingresos facturados y cobrados durante el ejercicio 2009.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2010 se tiene previsto finalizar las obras de construcción del citado polígono Oinartxo. El coste total de la obra rondará los veinticinco millones de euros.

Debido a la coyuntura económica actual, se tiene previsto colocar la parcela V3 de 2.001 m², 5.265 m² de pabellones y 848 m² de oficinas.



HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2009 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 25 de febrero de 2010.

Fdo.: D. Asier Aranbarri Urzelai
(Presidente)

Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)

Fdo.: D. José María Legorburu Arrazola
(Secretario)

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicesecretario)

Fdo.: D. Joseba Amendarain Semperena
(Vocal)

Fdo.: D. Julián Eizmendi Zincunegi
(Vocal)

Fdo.: D. Pedro García Pinedo
(Vocal)

Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)

Fdo.: D. Jesús Unda Irureta
(Vocal)

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

A- EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA

A continuación se presenta la ejecución, durante el ejercicio 2009, de los presupuestos de Capital y Explotación de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.", incluyéndose el presupuesto definitivo autorizado, así como los importes reales.

De conformidad con la Ley 19/2008 de 29 de Diciembre, por la que aprobaron los Presupuestos Generales de la Comunidad autónoma del País Vasco para el ejercicio 2009, el carácter limitativo de determinadas partidas presupuestarias, en lo que respecta a las sociedades participadas por Sprilur, S.A., serán de aplicación al importe conjunto correspondiente a todas ellas.

1- PRESUPUESTO DE CAPITAL

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
INVERSIONES				
. PAGOS POR INVERSIONES	6.000	6.118	(118)	(2) (2)
. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVOS	---	12.854	(12.854)	(100) (1)
TOTAL INVERSIONES	6.000	18.972	(12.972)	(216)
FINANCIACIÓN				
. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(11.855.819)	(8.877.134)	(2.978.685)	25
- BENEFICIO (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DEL IMPUESTO	436.467	(44.254)	480.721	110
- AJUSTES DEL RESULTADO	238.947	1.296.761	(1.057.814)	(443)
- CAMBIOS EN EL CAPITAL CORRIENTE	(12.267.036)	(10.165.267)	(2.101.769)	17 (3)
- OTROS FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(264.197)	35.626	(299.823)	(113)
. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	10.050.000	8.787.535	1.262.465	13 (1)
. COBROS POR DESINVERSIONES	---	16.713	(16.713)	(100) (2)
. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE	1.811.819	91.858	1.719.961	95
TOTAL FINANCIACIÓN	6.000	18.972	(12.972)	(216)

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros -		
			Desviación		
			Importe	%	
DOTACIONES					
. APROVISIONAMIENTOS	12.178.168	10.593.818	1.584.350	13	(8)
. GASTOS DE PERSONAL	38.158	36.007	2.151	6	(4)
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	312.614	1.780.466	(1.467.852)	(470)	(5)
. AMORTIZACIÓN	4.099	4.099	---	---	
. GASTOS FINANCIEROS	450.000	98.170	351.830	78	(7)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	122.211	---	122.211	100	
. OTROS RESULTADOS	314.256	---	314.256	100	(9)
TOTAL DOTACIONES	13.419.506	12.512.560	906.946	7	
RECURSOS					
. VARIACION DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	3.367.439	6.314.842	(2.947.403)	(88)	
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	9.710.178	5.793.609	3.916.569	40	(6)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	90.000	90.266	(266)	---	(6)
. INGRESOS FINANCIEROS	251.889	257.945	(6.056)	(2)	(7)
. OTROS RESULTADOS POSITIVOS	---	11.643	(11.643)	(100)	(9)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	---	12.391	(12.391)	(100)	
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	---	31.864	(31.864)	(100)	
TOTAL RECURSOS	13.419.506	12.512.560	906.946	7	

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto para el ejercicio 2009 recoge inversiones por valor de 12.178.168 euros, para finalizar las obras de urbanización y edificación en el polígono Oinartxo.

2. POLÍTICA COMERCIAL

La política comercial se centrará, en publicitarse en los acontecimientos locales, dando a conocer a la comarca la nueva oferta de suelo, de la que se podrá disponer en breve plazo.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones se financiarán con recursos propios y recursos ajenos siendo necesaria la solicitud de un préstamo a sociedades del Grupo, por importe de 10.050.000 euros.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

No se prevén cambios en este apartado.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

La inversión total del ejercicio 2009 ha sido de 10.593.818 euros (87% de grado de cumplimiento). La desviación se origina como consecuencia de que no se han desarrollado al ritmo previsto las obras del polígono Oinartxo.

2. POLÍTICA COMERCIAL

Durante el ejercicio 2009 la política comercial se ha centrado en publicitarse en la comarca.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Debido a que no han acometido las inversiones previstas, no ha sido necesario disponer en su totalidad de la financiación para su realización, habiéndose solicitado préstamos por importe de 8.787.535 euros (87% de lo presupuestado).

4. POLÍTICA DE PERSONAL

En el ejercicio 2009 se ha contratado y mantenido un puesto de trabajo a jornada completa.