

UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



ZUBIZARRETA

UROLA GARAICO 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 Garaiko Industrialdea, S.A.***

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de UROLA GARAIKO 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 GARAIKO 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.A.C. con el nº S-0455)

Fdo. Felipe Gorostegi Iturrioz
(SOCIO)

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

UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre
(Euros)

ACTIVO	Nota	2009	2008	PASIVO	Nota	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		61.335	75.756	PATRIMONIO NETO		7.769.382	7.862.911
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>61.335</u>	<u>75.756</u>	Fondos Propios	9	7.769.382	7.862.911
Terrenos y construcciones		26.983	31.866	Capital		6.153.940	6.153.940
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		34.352	43.890	<u>Prima de emisión</u>		<u>391.205</u>	<u>391.205</u>
				<u>Reservas</u>		<u>1.317.766</u>	<u>1.294.765</u>
				Reserva legal y estatutarias		113.092	110.792
				Otras reservas		1.204.674	1.183.973
				<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>(93.529)</u>	<u>23.001</u>
				PASIVO NO CORRIENTE		70.731	114.212
				<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>15.863</u>	<u>41.055</u>
				Otros pasivos financieros		15.863	41.055
				<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	10,11	<u>54.868</u>	<u>73.157</u>
ACTIVO CORRIENTE		7.964.127	8.229.424	PASIVO CORRIENTE		185.349	328.057
<u>Existencias</u>	6	<u>4.588.832</u>	<u>2.720.817</u>	<u>Deudas a corto plazo</u>	10	<u>26.639</u>	<u>3.128</u>
Edificios adquiridos		361.355	---	Otros pasivos financieros		26.639	3.128
Terrenos y solares		3.583.036	2.216.905	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>158.710</u>	<u>324.929</u>
Obras en curso		530.894	390.365	Proveedores	10	26.114	246.620
Edificios construidos		113.547	113.547	Acreedores varios	10	100.532	42.079
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>1.005.240</u>	<u>1.505.353</u>	Personal		657	---
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	7,8	630.920	1.047.018	Otras deudas con las Admin. Públicas	10,11	31.407	36.230
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	7,8	297.451	357.412				
Deudores varios		1.505	1.772				
Activos por impuesto corriente	11	60.975	86.886				
Otros créditos con Admin. públicas	11	14.389	12.265				
<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>	8	<u>2.213.078</u>	<u>3.514.719</u>				
Créditos a empresas		2.213.078	3.514.719				
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>		<u>83.661</u>	<u>104.575</u>				
Créditos a empresas		206	4.016				
Otros activos financieros		83.455	100.559				
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>73.316</u>	<u>383.960</u>				
Tesorería		73.316	383.960				
TOTAL ACTIVO		8.025.462	8.305.180	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.025.462	8.305.180





UROLA GARAIKO 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>	13	17.405	312.786
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		140.530	292.122
- <u>Aprovisionamientos</u>	13	(102.211)	(511.291)
Consumo de edificios adquiridos		---	(221.798)
Consumo de terrenos y solares		13.028	---
Obras y servicios realizados por terceros		(115.239)	(289.493)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	13	177.461	187.785
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		177.461	187.785
- <u>Gastos de personal</u>		(200.550)	(195.479)
Sueldos, salarios y asimilados		(161.932)	(157.177)
Cargas sociales		(38.618)	(38.302)
- <u>Otros gastos de explotación</u>		(203.820)	(359.697)
Servicios exteriores		(185.842)	(344.141)
Tributos		(17.978)	(15.556)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(16.527)	(17.614)
- <u>Otros resultados</u>		(3.715)	709
RESULTADO DE EXPLOTACION		(191.427)	(290.679)
- <u>Ingresos financieros</u>		79.609	322.769
De empresas del grupo y asociadas		36.645	203.018
De terceros		42.964	119.751
- <u>Gastos financieros</u>		---	(144)
Por deudas con terceros		---	(144)
RESULTADO FINANCIERO		79.609	322.625
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(111.818)	31.946
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		18.289	(8.945)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(93.529)	23.001



UROLA GARAIKO 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 PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(93.529)	23.001
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>			
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		---	---
<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		(93.529)	23.001

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	6.153.940	391.205	975.757	83.860	7.604.762
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	---	235.148	---	235.148
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	6.153.940	391.205	1.210.905	83.860	7.839.910
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	23.001	23.001
Operaciones con socios o propietarios	---	---	83.860	(83.860)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	83.860	(83.860)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	6.153.940	391.205	1.294.765	23.001	7.862.911
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009	6.153.940	391.205	1.294.765	23.001	7.862.911
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	(93.529)	(93.529)
Operaciones con socios o propietarios	---	---	23.001	(23.001)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2008	---	---	23.001	(23.001)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	6.153.940	391.205	1.317.766	(93.529)	7.769.382



UROLA GARAIKO 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		(111.818)	31.946
Ajustes al resultado		(63.082)	(305.011)
Amortización del inmovilizado (+)		16.527	17.614
Ingresos financieros (-)		(79.609)	(322.769)
Gastos financieros (+)		---	144
Cambios en el capital corriente		(258.390)	(1.100.917)
Existencias (+/-)	6	(1.868.014)	(1.557.604)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		474.202	389.746
Otros activos corrientes (+/-)		1.301.641	4.848
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(166.219)	62.093
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		105.519	286.942
Pagos de intereses (-)		---	(143)
Cobros de intereses (+)		79.609	321.344
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		25.910	(34.259)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(327.771)	(1.087.040)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		(2.106)	(16.038)
Inmovilizado material		(2.106)	(15.983)
Otros activos		---	(55)
Cobros por desinversiones (-)		20.913	---
Otros activos		20.913	---
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		18.807	(16.038)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.680)	1.125.332
Devolución y amortización de (-)		---	1.125.332
Deudas con entidades de crédito		---	(378)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	8	---	1.134.043
Otras deudas		(1.680)	(8.333)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.680)	1.125.332
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(310.644)	22.254
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		383.960	361.706
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		73.316	383.960



UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2009

(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad “UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.”, anteriormente denominada Zumarragako Industrialdea, S.A., se constituyó el 26 de diciembre de 1985.

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 Garaia 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 Legazpiko Industrialdea, 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 acogiéndose 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>(93.529)</u>
- Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(93.529)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>(93.529)</u>
- A resultados negativos de ejercicios anteriores	(93.529)



NOTA 4. CRITERIOS DE 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 forma lineal durante 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. Este mismo tratamiento se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas constituidas, siempre que el efecto de su actualización financiera no resulte 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 el presente ejercicio no han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia.



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.

* **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



Los ingresos por prestación de servicios incluyen, básicamente, los cargos que se realizan a las Sociedades del Grupo "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." y "Deba Goieneko Industrialdea, S.A.", en concepto de servicios de gerencia y administración y confección y control de presupuestos respectivamente.

h) 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.

i) 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 73.316 euros. A su vez, dispone de créditos a cobrar de las empresas del grupo por 2,2 millones de 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.

* **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	Traspasos	Saldo al 31.12.09
- Terrenos y construcciones	114.595	---	---	---	114.595
- Otras instalaciones y mobiliario	122.175	---	---	---	122.175
- Otro inmovilizado	22.728	2.106	---	---	24.834
TOTAL VALOR DE COSTE	259.498	2.106	---	---	261.604

AMORTIZACIONES	Saldo al 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	Traspasos	Saldo al 31.12.09
- Terrenos y construcciones	82.729	4.883	---	---	87.612
- Otras instalaciones y mobiliario	84.943	8.521	---	---	93.464
- Otro inmovilizado	16.070	3.123	---	---	19.193
TOTAL AMORTIZACIONES	183.742	16.527	---	---	200.269

VALOR NETO CONTABLE	75.756				61.335
----------------------------	---------------	--	--	--	---------------

En el ejercicio 2008

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Traspasos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	114.595	---	---	---	114.595
- Otras instalaciones y mobiliario	106.192	15.983	---	---	122.175
- Otro inmovilizado	22.728	---	---	---	22.728
TOTAL VALOR DE COSTE	243.515	15.983	---	---	259.498

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Traspasos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	77.846	4.883	---	---	82.729
- Otras instalaciones y mobiliario	75.498	9.445	---	---	84.943
- Otro inmovilizado	12.784	3.286	---	---	16.070
TOTAL AMORTIZACIONES	166.128	17.614	---	---	183.742

VALOR NETO CONTABLE	77.387				75.756
----------------------------	---------------	--	--	--	---------------



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	16.940	---	16.940
- Construcciones	97.655	87.612	10.043
TOTAL	114.595	87.612	26.983

Al 31 de diciembre de 2008

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	16.940	---	16.940
- Construcciones	97.655	82.729	14.926
TOTAL	114.595	82.729	31.866

Existen los siguientes elementos que se encuentran totalmente amortizados:

	2009	2008
- Mobiliario	50.193	48.035
- Equipos informáticos	8.149	8.149
TOTAL	58.342	56.184

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	361.355	---
- Terrenos y solares	3.583.036	2.216.905
- Obras en curso	530.894	390.365
- Edificios construidos	113.547	113.547
TOTAL	4.588.832	2.720.817

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

“Terrenos y solares” registra el coste de adquisición de los terrenos sobre los que la Sociedad tiene previsto iniciar actuaciones de promoción de pabellones.

“Obras en curso” integra el coste los estudios y proyectos realizados para la futura construcción de edificios industriales.

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	67.697	67.697
- Edificios cedidos sin contraprestación	19.744	19.744
- Edificios desocupados	26.106	26.106
TOTAL	113.547	113.547

Los inmuebles construidos se ubican en los municipios de Zumarraga y Legazpi.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de opción de compra para la adquisición de determinados terrenos para la promoción de nuevas fases de construcción, habiéndose establecido en los mismos una prima global de 83.455 euros que se encuentran registrados dentro del epígrafe “Otros activos financieros”.



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	630.920	1.047.018
- Importe total de las cuotas a cobrar	656.407	1.192.003
- Ingresos financieros no devengados	(25.487)	(144.985)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	273.357	333.987
- Importe total de las cuotas a cobrar	290.083	415.933
- Ingresos financieros no devengados	(16.726)	(81.946)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	946.490	1.607.936
- Hasta un año	290.083	415.933
- Entre uno y cinco años	656.407	1.061.150
- Más de cinco años	---	130.853
Inversión neta en arrendamientos financieros	904.277	1.381.005
- Hasta un año	273.357	333.987
- Entre uno y cinco años	630.920	921.486
- Más de cinco años	---	125.532

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	14.504	16.800
- Entre uno y cinco años	---	15.400
- Más de cinco años	---	---

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	630.920	1.047.018
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	273.357	333.987
- Clientes por ventas y prestación de servicios	24.094	23.425
- Deudores diversos	1.505	1.772
- Administraciones públicas	75.364	99.151
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.213.078	3.514.719
- Otros activos financieros	83.661	104.575



NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.023.950 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	3.468.365	56,36
- Diputación Foral de Gipuzkoa	1.173.284	19,07
- Ayuntamiento de Zumarraga	706.776	11,48
- Ayuntamiento de Legazpi	706.776	11,48
- Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso	7.771	0,13
- Ayuntamiento de Urretxu	90.968	1,48
TOTAL	6.153.940	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

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance que corresponden a la categoría de débitos y partidas a pagar se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2009

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	42.502	15.863	26.639
- Pasivos por impuesto diferido	54.868	54.868	---
- Proveedores	26.114	---	26.114
- Acreedores varios	100.532	---	100.532
- Personal	657	---	657
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	31.407	---	31.407

Al 31 de diciembre de 2008

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	44.183	41.055	3.128
- Pasivos por impuesto diferido	73.157	73.157	---
- Proveedores	246.620	---	246.620
- Acreedores varios	42.079	---	42.079
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	36.230	---	36.230

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	Fianzas y depósitos recibidos	Impuesto diferido
2010	26.639	18.289
2011	---	18.289
2012	---	18.290
2013	---	---
Posteriores	15.863	---
TOTAL	42.502	54.868



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
<u>Saldos deudores</u>	<u>75.364</u>	<u>---</u>	<u>99.151</u>	<u>---</u>
- Hacienda deudora por I.V.A.	14.389	---	12.265	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	60.975	---	86.886	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>31.407</u>	<u>54.868</u>	<u>36.230</u>	<u>73.157</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferido	---	54.868	---	73.157
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	13.263	---	16.048	---
- Organismos de la Seguridad Social	3.590	---	3.830	---
- Otros	14.554	---	16.352	---

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	(93.529)	23.001
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	(18.289)	8.945
- Diferencias temporarias	65.319	65.318
Resultado fiscal- Base imponible	(46.499)	97.264
Cuota íntegra (28%)	---	27.234
Deducciones aplicadas	---	---
Cuota líquida	---	27.234
Retenciones soportadas	60.975	114.120
Hacienda Pública deudora por impuesto sobre Sociedades	60.975	86.886



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	---	27.234
Variación de impuestos diferidos	(18.289)	(18.289)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(18.289)	8.945

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación es el siguiente:

Año de generación	Importe	Año de prescripción
2009	28.210	2024

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:				
- Diferencias temporarias imponibles	73.157	---	18.289	54.868

En el ejercicio 2008

	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
Pasivos por impuestos diferidos:				
- Diferencias temporarias imponibles	91.446	---	18.289	73.157

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>	---	<u>221.798</u>
- Compras	361.355	221.798
- Variación de existencias	(361.355)	---
<u>Consumo de terrenos y solares</u>	<u>(13.028)</u>	---
- Compras	1.353.102	1.265.482
- Variación de existencias	(1.366.130)	(1.265.482)
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>115.239</u>	<u>289.493</u>
- Trabajos realizados por otras empresas	115.239	289.493

Gastos de personal

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>161.932</u>	<u>157.177</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>38.618</u>	<u>38.302</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	4.858	3.929
- Seguridad Social a cargo de la empresa	33.760	34.373
TOTAL	200.550	195.479



El número medio de empleados es el siguiente:

Categoría	2009		2008		Contrato
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
- Gerente	1	---	1	---	Indefinido
- Economista	1	---	1	---	Indefinido
- Administrativo	---	1	---	1	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	11.724	131.325
- Servicios de Profesionales Independientes	57.658	61.410
- Primas de Seguros	9.146	7.865
- Servicios Bancarios y similares	67	245
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	13.694	33.820
- Suministros	11.772	14.472
- Otros servicios	81.781	95.004
- Tributos	17.978	15.556
TOTAL	203.820	359.697

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
Auditoría 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 y otros ingresos de explotación, así como de otros ingresos de explotación, resulta el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	17.405	312.786
Venta de pabellones	---	291.263
Ingresos por arrendamientos	17.405	21.523
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	177.461	187.785
Prestación de servicios	158.528	161.960
Gastos repercutidos a clientes	18.933	25.825

NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

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.

De acuerdo con lo indicado, en abril de 2003 la Sociedad formalizó un contrato de "Integración en sistema de tesorería centralizada y depósito en cuenta corriente" que regula los saldos a favor de Industrialdea. El tipo de interés que devengan estos depósitos es el resultante de restar al Euribor un margen de un 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	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	2.213.078	---	---	---	36.645
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	1.457	---
- Aiara Industrialdea, s.a.	Otros servicios	---	---	---	847	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	---	---	500	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de admon. y gerencia	---	143.762	---	---	---
- Deba Goienco Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	14.766	---	---	---



En el ejercicio 2008

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08,	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	3.514.719	---	---	---	203.018
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	5.705	---
- Aiara Industrialdea, s.a.	Otros servicios	---	---	---	1.234	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de gerencia	---	141.452	---	---	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	---	---	10.978	---
- Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	14.198	---	---	---

Los servicios prestados corresponden a los servicios de gerencia y administración prestados a la Sociedad "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." y confección y control presupuestario que se realiza a "Deba Goieneko Industrialdea, S.A.".

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2009 retribuciones por 74.568 euros.

No existen anticipos, créditos ni obligaciones para pensiones a favor de los Administradores, ni miembros de la Alta Dirección.

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. MIKEL SERRANO APERRIBAY	D. MIKEL OREGI GOÑI	D. JOSE M ^a LEGORBURU ARRAZOLA
<p>Biosasieta, S.A. Urola Garaiko Fundazioa Urola Garaiko Garapenerako Agentzia, S.A. Zumarraga Lantzen, S.A.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goiengo 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 Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko 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 Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>



D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI	D. JOSEBA AMONDARAIN SENPERENA	Dña. ITZIAR AGIRRE BERRIOTXOA
Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Urola Garaiko Garapenerako Agentzia, S.A.

D. OSCAR ALBERDI SOLA	D. PEDRO GARCIA PINEDO	Dña. AURKENE NIÑO GONZALEZ
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 Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	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. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Elorrioko Industrialdea, S.A.



UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2009

EVOLUCIÓN DE UROLA GARAIKO EN 2009

La actual coyuntura económica, así como los inconvenientes del urbanismo sectorial actualmente solventados, están retrasando las inversiones previstas en el área de desarrollo comarcal, por lo que el avance del proyecto ha consistido en la compra de terrenos y la elaboración de todos los instrumentos urbanísticos, y la aprobación, siguiendo los trámites legales, de parte de los mismos.

En este sentido se han adquirido parte de los terrenos del área Elbarrena y la totalidad de la futura área básica de transporte, sita en el ámbito Mendiaraz de Legazpi .

La ocupación de los distintos polígonos es casi total. En el polígono de Zumarraga, se ha colocado 28.199 m², estando pendiente de recolocar un local de 615,68 m² producto de una renuncia de un contrato de arrendamiento con opción de compra y en el polígono de Legazpi, colocados 17.566 m², construidos en dos fases .

Asimismo en Legazpi, se mantiene la “Parcela B” de 5.075 m² en venta, para su construcción por un futuro comprador o de desarrollo por esta Sociedad, si así lo estima oportuno.

INVERSIONES

Las inversiones realizadas en este ejercicio, se han reducido a la adquisición de equipos informáticos por valor de 2.106 euros, además de la compra de terrenos y elaboración de instrumentos urbanísticos recogidos en existencias, comentado en el punto anterior.

MOROSIDAD

La morosidad durante el ejercicio 2009 se ha reducido en un 40% respecto a la deuda proveniente del ejercicio anterior.

TESORERIA

Se ha cerrado el ejercicio con una tesorería de 73.315 euros. Siendo el saldo a favor de este Industrialdea, en el “Sistema de Tesorería Centralizada” de 2.213.078 euros.



RESULTADOS

El ejercicio 2009 recoge pérdidas por importe de 93.529 euros, originados por los gastos de estructura de la sociedad al existir actualmente pocos contratos “vivos” y el bajo tipo de interés a aplicar a dichos contratos. Y además, 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 en 203.000 euros.

El resultado financiero que alcanzan la cifra de 79.609 euros, se ha visto reducido considerablemente respecto al obtenido en el ejercicio anterior, debido, por una parte, a la reducción del saldo en el depósito del sistema de tesorería centralizada, que se ha aplicado en la adquisición de terrenos, y por otra, la reducción del tipo de interés .

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo referente al apartado comercial, se centrará en la colocación de la parcela urbanizada sita en la localidad de Legazpi, y el pabellón recuperado en el polígono de Zumarraga.

Con respecto a la política de inversiones, se tiene previsto en el 2010 continuar con el desarrollo de los polígonos Lekuona / Azkuenea, Matxain, Elbarrena y la construcción del Área básica de transporte citada al inicio, hasta el límite de la disposición de recursos propios. Y continuar con la tramitación urbanística restante posible de las áreas mencionadas anteriormente.

Continuando con la política de estudio de posibles nuevos suelos con vocación industrial en la comarca de Urola Garaia.



HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Urola Garaiko 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.

Edo.: D. Mikel Serrano Aperribay
(Presidente)

Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)

Fdo.: D. Jose Maria Legorburu Arrazola
(Secretario)

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicesecretario)

Fdo.: D. Joseba Amondarain Senperena
(Vocal)

Fdo.: Dña. Itziar Agirre Berriotxo
(Vocal)

Fdo.: D. Pedro Garcia Pinedo
(Vocal)

Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)

Fdo.: Dña. Aurkene Niño González
(Vocal)

UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

UROLA GARAIKO 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 GARAIKO 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	Desviación		
			Importe	%	
- Euros -					
INVERSIONES					
. PAGOS POR INVERSIONES	7.750	2.106	5.644	73	(2)
. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVOS	---	3.538	(3.538)	(100)	(1)
. AUMENTO NETO DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	198.960	---	198.960	100	
TOTAL INVERSIONES	206.710	5.644	201.066	97	
FINANCIACIÓN					
. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(4.658.196)	(1.623.841)	(3.034.355)	65	
- BENEFICIO (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DEL IMPUESTO	(196.714)	(111.818)	(84.896)	43	
- AJUSTES DEL RESULTADO	(40.694)	(63.082)	22.388	55	
- CAMBIOS EN EL CAPITAL CORRIENTE	(4.498.605)	(1.554.460)	(2.944.145)	65	(4)
- OTROS FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	77.817	105.519	(27.702)	(36)	
. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	1.056.000	---	1.056.000	100	(3)
. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	1.800.000	---	1.800.000	100	(1)
. COBROS POR DESINVERSIONES	2.008.906	1.318.841	690.065	34	(2)
. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE	---	310.644	(310.644)	(100)	
TOTAL FINANCIACIÓN	206.710	5.644	201.066	97	

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros -		
			Desviación		
			Importe	%	
<u>DOTACIONES</u>					
. APROVISIONAMIENTOS	5.555.146	102.211	5.452.935	98	(8)
. GASTOS DE PERSONAL	209.304	200.550	8.754	4	(5)
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	254.114	203.820	50.294	20	(6)
. AMORTIZACIÓN	16.462	16.526	(64)	---	
. GASTOS FINANCIEROS	24.715	---	24.715	100	(9)
. OTROS RESULTADOS	---	3.714	(3.714)	(100)	
TOTAL DOTACIONES	6.059.741	526.821	5.532.920	91	
<u>RECURSOS</u>					
. VARIACION DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	5.555.146	140.530	5.414.616	97	
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	161.170	158.528	2.642	2	(7)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	51.531	36.338	15.193	29	(7)
. INGRESOS FINANCIEROS	95.180	79.607	15.573	16	(9)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	---	18.289	(18.289)	(100)	
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	196.714	93.529	103.185	52	
TOTAL RECURSOS	6.059.741	526.821	5.532.920	91	

UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

UROLA GARAICO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto para el ejercicio 2009 recoge inversiones por importe de 5.555.146 euros, y la ejecución de las obras de edificación de 6.075 m² de parcela y la edificación de 22.766 m² de pabellones en los polígonos de Elbarrena/Lekuona/Azkuenea de Legazpi y Matxain de Zumarraga, así como la construcción de un parking de camiones para atender la demanda de la comarca.

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 tanto con recursos propios, como con recursos ajenos. Para ello será necesario solicitar un préstamo de 1.800.000 euros a empresas del Grupo. Igualmente se prevé recibir subvenciones por importe de 1.056.000 euros para financiar la construcción del parking de camiones.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

No se modificará el personal en este ejercicio. La Gerencia y Administración se compartirán con Urola Erdiko Industrialdea, S.A., facturando los servicios de realización de Presupuestos y Controles Presupuestarios a Deba Goieneko Industrialdea, S.A.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

Las inversiones del año 2009 han ascendido a 1.868.015 euros. En los citados polígonos se han destinado 1.506.660 euros para la adquisición de suelo, y la realización de estudios y proyectos. El resto, 361.355 euros se ha destinado a la recompra de un pabellón que se encontraba en el 7º año de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra.

2. POLÍTICA COMERCIAL

Se ha centrado básicamente en publicitarse en los acontecimientos locales.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Debido a que no han acometido las inversiones previstas, no ha sido necesario disponer de la financiación necesaria para su realización.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

Se han cumplido los objetivos.