

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

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

**VIIESA, Vivienda y Suelo
de Euskadi, S.A. –
Euskadiko Etxebizitza eta
Lurra, E.A.**

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales correspondientes al
Ejercicio 2009 e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Nota 1), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con 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 presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, 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 1 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene un carácter instrumental al servicio del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco para desarrollar su política en el ámbito de promoción de vivienda protegida. De este modo, la estrategia del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco y su toma de decisiones afectan de forma significativa a la Sociedad, de modo que las cuentas anuales adjuntas, y en particular sus resultados, su estructura financiera y la recuperación de sus activos deben interpretarse en dicho contexto (Notas 9, 10 y 12). Así, las operaciones realizadas por la Sociedad han estado enmarcadas dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 del Gobierno Vasco, razón por la cual, sus actividades no pueden desligarse de las de sus accionistas, realizando transacciones con otras sociedades participadas por ella o por el Gobierno Vasco y creadas por el citado Departamento con objetivos complementarios en el marco del Plan Director de Vivienda (Nota 2.a).
4. 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 VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.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 anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE S.L.
Inscrita en el R.D.A.C. N° S0692

Alicia Izaga Goicoechea
26 de marzo de 2009

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2010 N° 03/10/01056
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

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



VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZTA ETA LURRA, E.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008 (Notas 1, 2 y 4)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		21.274.397	18.825.371	PATRIMONIO NETO	Nota 10	60.012.282	57.010.641
Inmovilizado Intangible	Nota 5	235.872	235.010	FONDOS PROPIOS-		38.288.042	39.418.451
Propiedad Industrial		106	1.006	Capital		23.093.888	17.380.515
Aplicaciones informáticas		235.766	233.914	Capital escrutado		23.093.888	23.093.888
Inmovilizado material	Nota 6	15.695.105	14.050.240	Capital no exigido		-	(5.713.371)
Terrenos y construcciones		14.999.429	491.107	Prima de emisión		4.333.783	4.333.783
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		696.737	131.431	Reservas		8.705.153	5.733.357
Inmovilizado en curso y anteproyectos		-	13.433.702	Legal y estatutarias		1.787.817	1.400.636
Inversiones financieras a Largo Plazo	Nota 7	3.528.825	2.043.691	Otras reservas		6.917.336	4.242.721
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		3.048.728	1.457.750	Resultado del ejercicio		2.155.220	2.971.786
Créditos a terceros		51.831	43.758				
Otros activos financieros		428.266	542.177	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-			
Activos por impuesto diferido	Nota 15	1.818.535	408.430	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		21.724.240	26.591.180
ACTIVO CORRIENTE		405.624.919	389.445.845	PASIVO NO CORRIENTE		11.561.871	12.438.807
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 8	2.490.941	2.480.941	Provisiones a largo plazo			
Existencias	Nota 9	368.278.667	340.441.740	Provisiones para riesgos y gastos	Nota 11	2.097.789	2.097.789
Edificios de tanteos		826.438	1.712.831	Pasivos por impuesto diferido	Nota 15	9.464.082	10.341.018
Terrenos, solares y aprovechamientos		86.865.405	83.583.414				
Promociones en curso		225.946.250	168.853.187	PASIVO CORRIENTE		355.385.163	336.821.768
Edificios construidos		55.087.956	87.170.358	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	Notas 8 y 14	974.880	1.184.790
Anticipos a proveedores		438.717	177.526	Provisiones a corto plazo	Nota 11	12.849.178	7.109.922
Deterioros		(2.888.090)	(1.184.568)	Deudas a corto plazo		243.928.578	230.284.368
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	30.259.258	29.899.745	Deudas con entidades de crédito	Notas 12 y 14	89.169.680	98.074.230
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.813.937	1.577.002	Otros pasivos financieros	Notas 8 y 14	2.674.455	11.079.371
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 14	4.104.393	1.405.079	Otros pasivos corrientes	Nota 10	10.329	6.062.719
Deudores varios		1.821.748	615.580	Otros pasivos financieros no bancarios	Nota 12 y 14	142.074.113	117.038.040
Personal		-	1.435				
Administraciones públicas deudoras por subvenciones	Nota 10	5.953.948	21.076.270	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	97.632.717	98.242.088
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	3.882.722	5.055.241	Proveedores		53.307.693	53.492.005
Accionistas por desembolsos exigidos		5.713.371	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 14	451.855	135.290
Deterioro de clientes		(30.862)	(30.862)	Personal		14.607	22.044
Inversiones financieras a corto plazo		5.317	5.433	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	133.475	146.699
Otros activos financieros		5.317	5.433	Anticipos de clientes		43.724.787	44.445.750
Periodificaciones a corto plazo		37.410	28.915	Periodificaciones a corto plazo		-	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.815.328	16.779.363				
Tesorería		6.815.328	16.779.363				
TOTAL ACTIVO		428.959.316	408.271.216	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		428.959.316	408.271.216

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos y que coincide con lo expresado en las cuentas anuales de 2008

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009



VIKESA, Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZA ETA LURRA, E.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIO 2009 Y 2008 (Notas 1, 2 y 4)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		109.554.491	113.270.939
Ventas	Nota 16	109.554.491	113.270.939
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 9	19.602.306	4.600.595
Aprovisionamientos		(128.628.559)	(123.163.150)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 16	(126.344.353)	(122.141.348)
Trabajos realizados por otras empresas	Nota 14	(560.675)	(570.706)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 9	(1.723.531)	(451.096)
Otros ingresos de explotación		3.892.098	1.517.734
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.801.036	992.455
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		91.062	525.279
Gastos de personal	Nota 16	(3.360.394)	(3.124.589)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.529.248)	(2.294.894)
Cargas sociales		(831.146)	(829.695)
Otros gastos de explotación		(8.296.421)	(4.276.644)
Servicios exteriores	Nota 16	(2.316.848)	(2.077.903)
Tributos		(19.797)	(12.443)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11	(5.959.776)	(2.186.298)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(706.477)	(307.909)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Notas 10 y 14	10.008.086	16.453.651
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		-	(88)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(88)
Gastos e ingresos excepcionales		71.485	882.952
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.136.615	5.853.491
Ingresos financieros		143.226	449.695
- En terceros		143.226	449.695
Gastos financieros		(1.104.785)	(2.151.152)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14	(6.817.779)	(9.456.327)
Por deudas con terceros		(582.587)	(51.603)
Incorporación a existencias de gastos financieros	Notas 4.e y 9	6.295.581	7.356.778
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros	Nota 7	1.797.345	(649.960)
RESULTADO FINANCIERO		835.786	(2.351.417)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.972.401	3.502.074
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(817.181)	(530.278)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.155.220	2.971.796
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	Nota 19	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.155.220	2.971.796

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos y que coincide con lo expresado en las cuentas anuales de 2008.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009.



VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Notas 1, 2 y 4)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		2.155.220	2.971.796
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	20.085.607
- Efecto fiscal	Nota 15	-	(5.623.970)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	Nota 10	-	14.461.637
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos imputados a resultados		(10.008.086)	(16.453.650)
- Modificaciones en subvenciones, donaciones y legados recibidos	Notas 7 y 10	(902.842)	-
- Efecto fiscal	Nota 15	3.055.060	4.607.022
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	Nota 10	(7.855.868)	(11.846.628)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(5.700.648)	5.586.805

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos y que coincide con lo expresado en las cuentas anuales de 2008

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009.



**VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Notas 1, 2 y 4)

	Capital	Capital pendiente de desembolsar	Prima de emisión	Reservas	Remanente de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2008 SEGÚN PGC (90) (*)	23.093.886	-	4.333.783	7.852.088	3.497.541	-	-	38.777.298
Impacto por transición al NPGC	-	(5.713.371)	-	(5.616.272)	-	-	23.976.181	12.646.538
SALDO AJUSTADO AL 1 DE ENERO DE 2008 SEGÚN NPGC (*)	23.093.886	(5.713.371)	4.333.783	2.235.816	3.497.541	-	23.976.181	51.423.836
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.971.796	2.615.009	5.586.805
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	2.971.796	2.615.009	5.586.805
- Distribución del resultado del 2007	-	-	-	3.497.541	(3.497.541)	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008 (*)	23.093.886	(5.713.371)	4.333.783	5.733.357	-	2.971.796	26.591.190	57.010.641
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.155.220	(7.855.868)	(5.700.648)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	2.155.220	(7.855.868)	(5.700.648)
- Distribución del resultado del 2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto (Notas 7 y 10)	-	5.713.371	-	2.971.796	-	(2.971.796)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	23.093.886	-	4.333.783	8.705.153	-	2.155.220	21.724.240	60.012.282

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos y que coincide con lo expresado en las cuentas anuales de 2008

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2009.



**VIKESA, Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZA ETA LURRA, E.A.**
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 (Notas 1, 2 y 4)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(40.077.458)	(24.334.118)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.972.401	3.502.074
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	706.477	307.909
- Variación de provisiones	Nota 11	7.683.307	3.287.354
- Imputación de subvenciones	Nota 10	(10.008.086)	(16.453.651)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 7	(1.797.345)	-
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 10	(902.840)	-
- Gastos financieros	Nota 14	6.817.779	9.507.930
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 9	(27.558.450)	(13.649.542)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.085.979)	(4.839.162)
- Otros activos corrientes		73.052	55.517
- Acreedores y otras cuentas a pagar		895.514	7.136.836
- Otros pasivos corrientes		(733.206)	467.566
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	(3.570.985)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(6.140.082)	(8.615.082)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(1.470.882)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.316.360)	(6.306.007)
Pagos por inversiones			
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(110.852)	(83.757)
- Inmovilizado material	Nota 6	(2.235.412)	(9.685.555)
- Otros activos financieros		(103.307)	(25.700)
- Pasivos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones Interrumpidas	Nota 8	(210.100)	-
Cobros por desinversiones			
- Activos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones Interrumpidas	Nota 19	-	3.489.005
- Otros activos	Nota 8	134.978	-
- Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 8	208.333	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		32.229.781	35.429.451
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 9	13.180.876	14.893.917
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12	40.810.918	10.501.464
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14	2.674.456	11.000.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 12	(13.357.098)	(965.930)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14	(11.079.371)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(10.164.037)	4.789.326
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		16.779.363	11.990.037
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.615.326	16.779.363

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos y que coincide con lo expresado en las cuentas anuales de 2008.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2009.



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

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

1. Actividad de la Sociedad

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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



En concreto, la Sociedad Pública VISESA es el instrumento del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas para su venta, garantizando la oferta de un número mínimo de viviendas protegidas en cualquier coyuntura, especialmente cuando el promotor privado no está interesado en este sector por encontrar más atractiva la vivienda libre. Por otra parte, al no estar limitada la financiación de las promociones al presupuesto del Gobierno y poder recurrir adicionalmente a la financiación privada (Notas 12 y 13), se pueden superar en número las actuaciones que se llevarían a cabo únicamente con la vía presupuestaria.

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

Marco regulador con el Gobierno Vasco-

a) *Contrato-Programa regulador de las promociones inmobiliarias-*

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del marco del Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel de actuación que se preveía para la Sociedad Pública VISESA, se consideró conveniente, atendiendo también a la singularidad de su intervención claramente diferenciable respecto a las promociones concertadas con promotores privados, proceder a replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permiten abordar con eficacia los fines que le ha reservado dicho Plan, y que toma por nombre el de "Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y la Sociedad Pública VISESA" (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite predeterminar las subvenciones que se percibirán y su distribución interna dentro del ámbito del Convenio (Nota 4.h).

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 también recoge el sistema regulador denominado "Contrato-Programa". Los costes presupuestados para este sistema en el periodo 2006-2009 ascienden a 21.085 miles de euros aproximadamente y 30.315 miles de euros para el periodo 2010-2028, si bien estos últimos podrían variar cuando se apruebe el Nuevo Plan Director de Vivienda 2010-2013 que, en la actualidad, está en fase de diseño, previo a su aprobación. El Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013 es el documento estratégico que sentará las bases de la política a desarrollar en materia de vivienda y que quiere partir de los consensos básicos que se alcancen en el Pacto Social por la vivienda, acuerdo entre los distintos agentes políticos, sociales y profesionales del sector, que intervienen en el proceso edificatorio. Asimismo, está previsto instrumentar la cobertura legal de la política de vivienda a través de, entre otra, la Ley del Derecho a la Vivienda.

En la actualidad, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes está volcado en el diseño y aprobación posterior del Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013, documento estratégico que va a sentar las bases de la política a desarrollar en el próximo cuatrienio en materia de vivienda y que quiere partir de los consensos básicos que se alcanzan en el Pacto social por la Vivienda, acuerdo entre los distintos agentes (políticos, sociales y profesionales del sector) que intervienen en el proceso edificatorio y del uso de la vivienda a fin de aunar voluntades en torno a líneas estratégicas de actuación de futuro. Uno de los objetivos de dicho Plan Director será el de aumentar el actual parque de viviendas de protección oficial para su venta para satisfacer las necesidades de las personas demandantes apuntadas a Etxebide. En este contexto, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. como sociedad instrumental del Gobierno Vasco para desarrollar la política de vivienda en materia de promoción de vivienda protegida para su venta, desempeñará un papel esencial en este nuevo Plan, junto al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y los ayuntamientos.



Dentro del marco de globalidad del Contrato-Programa, que contempla el resultado global estimado del conjunto de promociones para la fijación del importe de subvención, se entiende que pueden existir promociones dentro del Acuerdo que "subvencionen" a otras mediante lo que se puede interpretar como la "autofinanciación" brindada por las promociones con superávit a las promociones que arrojan déficit, obteniendo una rentabilidad global media del Contrato-Programa que resultará idéntica a la rentabilidad de cada una de las promociones incluidas en el mismo, al distribuirse el resultado global previsto para el todo, incluyendo la partida de subvención del Gobierno Vasco asociada al conjunto, mediante la aplicación de un "Isomargen" para el global de las promociones, de forma que se permite la reasignación de la subvención entre promociones, considerando la subvención asignada a cada promoción como una partida equilibradora del estado excedentario o deficitario de la citada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en el mismo Contrato-Programa (Nota 4.h).

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se encuentran suscritos los siguientes Contratos-Programa con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco:

	Fecha
2001	22/12/03
2002	4/10/02 y modificado el 22/12/03 y el 20/12/07
2003	27/6/2003 y modificado el 22/12/03
2004	22/12/04 y modificado el 20/12/07
2005	29/12/05 y modificado el 2/11/2009
2006	20/10/06
2007	20/12/07 y modificado el 2/11/2009
2008	30/12/08
2009	19/11/2009

El Contrato-Programa 2001 surgió por considerar conveniente refundir en un único documento los compromisos, características y beneficios de aquellas promociones que, anteriores al Contrato-Programa 2002, se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio 2003 y estaban reguladas mediante sus propios convenios específicos (Nota 4.e).

Régimen de adquisición y posterior venta de suelo-

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009, comentado en esta misma Nota, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad y/o derechos de superficie a Orubide y/o a terceros (Nota 9). La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, en principio la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.



Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas-

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

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

b) Programa de Vivienda Vacía – Bizigune-

El Plan Director de Vivienda 2002 - 2005, aprobado por el Gobierno Vasco en su sesión de 5 de noviembre de 2002, se planteaba, entre otros, como objetivo durante su vigencia, la movilización de 5.000 viviendas vacías mediante el denominado "Programa de vivienda vacía", encomendando expresamente la mayor parte de tal cometido a la Sociedad Pública VISESA. De dicho objetivo se captaron finalmente 1.908 viviendas, si bien debe tenerse en cuenta que el programa no fue operativo en términos prácticos hasta comienzos de 2003. El régimen jurídico propio del "Programa de vivienda vacía" queda establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.

En el citado Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, se fijan las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para su incorporación y participación en el "Programa de vivienda vacía", entre las que se encuentra la condición de que sean viviendas libres y, por lo tanto, no calificadas como viviendas de protección oficial, y que hayan permanecido desocupadas durante al menos un año. Asimismo, está estipulado que la cesión de las viviendas por parte de los propietarios a la Sociedad se pueda realizar mediante la cesión en usufructo temporal, mediante la cesión del contrato de arrendamiento, mediante arrendamiento o por cualquier título válido en Derecho, como por ejemplo, el mandato. A las viviendas admitidas al "Programa de vivienda vacía" les es fijado, en atención a los precios de mercado de la zona en la que la vivienda se encuentre ubicada, el precio, canon o renta que el propietario cedente percibirá como contraprestación, una vez deducidos los gastos de gestión y las obras de reforma necesarias para su habitabilidad y arrendamiento posterior, cuando dichas reformas sean ejecutadas por VISESA, quien puede asumir inicialmente el pago de las mismas, hasta un importe máximo de 18.000 euros, para posteriormente ir descontándole el importe de dicha reforma de forma periódica en los pagos por cánones que se le van realizando. El importe máximo de ese canon o renta resultante es de seiscientos sesenta euros mensuales. El plazo mínimo de las cesiones de viviendas es de cinco años.

Las viviendas cedidas a favor de la Sociedad en los términos contenidos en el Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, son ofrecidas en arrendamiento a las personas físicas o unidades convivenciales inscritas en el Servicio Vasco de la Vivienda Etxebide, cumpliendo, por tanto, los requisitos de acceso establecidos en la normativa de viviendas de protección oficial. El importe de la renta a abonar por el



arrendatario se establece con arreglo a la tasación que resulte en función de los precios y rentas del mercado inmobiliario, actualizándose anualmente en función de la variación que sufra el índice de precios al consumo. En atención a la finalidad social del "Programa de vivienda vacía", la Sociedad concede al arrendatario una subvención anual, simultáneamente al otorgamiento del contrato de arrendamiento, que se descontará del importe de la renta a abonar por el mismo. Esta subvención consistirá en la diferencia entre la renta anual del arrendamiento y el treinta por ciento de los ingresos brutos anuales de la persona o unidad convivencial, computados y calculados de conformidad con la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial, y será revisada anualmente según la variación de los ingresos anuales de la persona o unidad convivencial.

En el marco del Decreto 316/2002, la Sociedad suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del "Programa de vivienda vacía" con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco. Como modificación al citado convenio de colaboración, la Sociedad y el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco suscribieron un Anexo al mismo, con fecha 10 de diciembre de 2004. El objeto de este convenio de colaboración y de su posterior modificación, es la determinación del régimen de financiación de las actuaciones del "Programa de vivienda vacía" en cuanto a los conceptos de gestión subvencionables, su sistema de seguimiento, la cuantía de la financiación del programa y su vigencia y renovación, entre otros aspectos. En relación con los conceptos subvencionables por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, estos son, fundamentalmente, la diferencia entra la contraprestación abonada al propietario de la vivienda vacía y la renta social percibida por parte de VISESA, siendo del 100% de la renta abonada al propietario en el caso de que no hubiera inquilino, el importe correspondiente al coste de la financiación de las obras de reforma necesarias financiadas por VISESA al propietario, el importe correspondiente a las reparaciones necesarias en la vivienda previamente a su entrega al propietario y no repercutibles al inquilino ni al seguro, las cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como el importe de los seguros contratados, entre otros conceptos. Este convenio se prorroga automáticamente por periodos anuales, hasta el año 2010.

El Plan Director de Vivienda 2006 – 2009 planteaba, debido al intenso crecimiento del programa, la creación de una sociedad pública específica que potencie aún más dicho crecimiento y aumente la eficacia y eficiencia del programa. Como objetivo durante su vigencia se plantea alcanzar la movilización de 5.000 viviendas vacías teniendo en cuenta que con el anterior Plan Director 2002 – 2005 se alcanzaron 1.908 viviendas y a 31 de diciembre de 2007 el número de viviendas adscritas al programa ascendía a 3.765, con lo que el incremento había sido considerable.

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

Programa Bizigune-

- Se transmiten los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de la cesión, siendo ya responsabilidad de SPGVA realizar la gestión de los cobros.
- Se transmiten las fianzas recibidas a dicha fecha.



- No se transmiten los contratos de arrendamiento vencidos o resueltos antes de 1 de mayo de 2008, quedándose Visesa con el derecho, y el riesgo, del cobro de las rentas impagadas y la beneficiaria de las subvenciones vinculadas a dichos impagos.
- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguen correspondiendo a Visesa.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Bizigune serán percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.

Tanteos-

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

Adicionalmente:

- SPGVA se subroga en los contratos de personal que Visesa tenía para realizar las operaciones de Bizigune y Tanteos.
- SPGVA se subroga en todos los convenios y pólizas de seguros suscritos que estén relacionadas con las actividades de Bizigune y Tanteos.
- Visesa transmite una serie de bienes muebles necesarios para que SPGVA realice su actividad.
- Todos los derechos de propiedad intelectual son transferidos a SPGVA.

En el ejercicio 2008, Visesa clasificó los diferentes epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias vinculados a las actividades de Bizigune y Tanteos dentro del epígrafe de "Operaciones Interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 (Notas 4.m y 19).

Información medioambiental-

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



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009.

b) Consolidación-

Al 31 de diciembre de 2009, VISESA no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, al no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades. Si bien la Sociedad participa en las sociedades Orubide, S.A. y Alokabide, S.A., dicha participación no es mayoritaria, dado que las mismas son controladas y gestionadas conjuntamente con otros socios al 50%.

No obstante, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., al amparo de lo indicado en el artículo 200 de la Ley 16/2007 de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, conjuntamente con la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., (SPGVA) que desde el 1 de mayo de 2008 está desarrollando la actividad del Programa Bizigune y de la venta de tanteos actúan en concierto con su operativa, ya que, por un lado parte de los miembros del Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. son también miembros del Consejo de Administración de SPGVA influyendo notoriamente en sus políticas y gestión de su actividad, y, por otro lado, estas dos sociedades junto con Orubide, S.A. y Alokabide, S.A. vienen desarrollando sus actividades en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009 redactado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco y está previsto que lo sigan haciendo en el Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013 (Nota 1). A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades (en euros):

	Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Cifra de negocios	Resultado del ejercicio
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	420.230.179	374.981.656	60.012.282	109.554.451	2.155.220
Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A.	17.578.653	14.518.860	3.059.793	9.512.997	-
Alokabide, S.A.(*)	67.625.484	63.858.480	3.767.004	4.273.888	124.864
Orubide, S.A.(*)	28.626.400	28.995.377	(368.977)	409.586	(74.204)
Total	534.060.716	482.354.373	66.470.102	123.750.922	2.205.880

(*) Dichos importes agregados se han incluido considerando el porcentaje de participación que Visesa tiene en dichas sociedades y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dichas sociedades por el método de integración proporcional o por puesta en equivalencia, (en el caso de Alokabide, S.A. serían significativos, ya que ha comprado históricamente la casi totalidad de sus edificios destinados a alquiler social a Visesa, obteniendo ésta primera un margen en la operación.)



c) Principios contables no obligatorios aplicados-

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones de la incertidumbre-

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 6 y 9)
- El valor de mercado de participaciones en empresas del grupo (Nota 7)
- El cálculo de provisiones (Nota 11)
- Determinación del coste de ventas de terrenos, cuya fase de planteamiento urbanístico está en curso y podrían producirse variaciones en dicha fase, que afecten a los costes de dichos terrenos (Nota 9)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

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



3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2009 formulada por los Administradores de la Sociedad, y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma es la siguiente:

	Euros
A reserva legal	215.522
A reservas voluntarias	1.939.698
Total (Nota 10)	2.155.220

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la preparación de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009 adjuntas han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

No existen deterioros de activos intangibles y materiales a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a.

Cuando se trata de bienes adquiridos a título gratuito, se considera como precio de adquisición el valor venal de los mismos en el momento de la adquisición.



Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material, distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado, entre los años de vida útil estimada que se indican a continuación:

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

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

c) **Arrendamientos-**

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

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del



tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

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

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

d) *Instrumentos financieros-*

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Por otra parte, el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Administraciones Públicas deudoras por subvenciones" del balance de situación adjunto incluye la cuenta a cobrar a largo plazo al Gobierno Vasco por subvenciones concedidas de carácter plurianual y no reintegrables (Nota 10).

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.



Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas consiste en registrar con cargo a la cuenta "Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales" el importe del deterioro estimado en las cuentas comerciales que están en situación irregular por pago atrasado, suspensión de pagos, insolvencia, mora u otras causas, mediante el análisis individual de la cobrabilidad de las mismas, minorando el importe de la cuenta "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto. Dicha provisión se registra en la cuenta "Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales". Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene registrados 31 miles de euros por este concepto, mismo importe que en el ejercicio 2008.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el balance de situación adjunto las deudas se clasifican de acuerdo con el Plan General de Contabilidad en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas a corto plazo aquéllas con vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho período.

El epígrafe "Otros pasivos financieros no bancarios" recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el



vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 90 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo, en tanto en cuanto funciona como una cuenta corriente pudiendo variar sus saldos en función de los cobros de subvenciones. El nominal de las certificaciones vencidas y descontadas por el constructor pendientes de pago al cierre del ejercicio y la periodificación de los intereses devengados y no pagados por las mismas a dicha fecha se registran en el epígrafe antes mencionado de "Otros pasivos financieros no bancarios" del pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre adjunto. Los intereses devengados durante los ejercicios 2009 y 2008 por estas líneas de descuento han ascendido a 3.517.017 y 6.784.995 euros respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2009 y 2008 adjuntas.

Las "Deudas con entidades de crédito" recogen el saldo dispuesto de las diferentes líneas de crédito formalizadas y el saldo de los préstamos obtenidos, junto con la periodificación de los intereses devengados por los mismos pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, así como los intereses devengados y pendientes de pago de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas a que se hace referencia en el párrafo anterior.

- La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

e) **Existencias-**

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

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

La Sociedad activa, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, como mayor valor de existencias, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en



el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.

Durante 2009, la Sociedad ha activado como mayor valor de las existencias, de acuerdo al procedimiento indicado con anterioridad, gastos financieros por importe de 6.295.581 euros (7.356.778 euros en el 2008)

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

En la fecha de la firma del correspondiente Contrato-Programa (convenio de colaboración con el Gobierno Vasco) (Nota 1), se calculan los resultados previstos para el conjunto de promociones que forman parte del mismo en base a los presupuestos aprobados por el Departamento técnico y financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.h), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se provisionan las posibles pérdidas totales previstas para el conjunto de promociones contempladas en el citado convenio. Una vez fijada la estimación del resultado final del correspondiente Contrato-Programa, cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada para las promociones correspondientes de forma específica. Las citadas pérdidas se registran con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias - Deterioros" del activo del balance de situación.

El capítulo "Promociones en curso" del epígrafe "Existencias" del activo del balance de situación (Nota 9) incorpora los costes incurridos en la urbanización de terrenos por cuenta del Gobierno Vasco, estando suscritos acuerdos específicos al efecto, siendo este último quien asume la totalidad de los costes finalmente incurridos. En el epígrafe "Existencias" se presenta en esencia el saldo de costes incurridos, netos de las subvenciones cobradas (Nota 4.h), de forma que el saldo deudor o acreedor representa el derecho de cobro o pago frente al Gobierno Vasco por cada uno de los encargos de la citada naturaleza. Por lo tanto, los costes incurridos y los ingresos recibidos del Gobierno Vasco en los términos descritos se activan en existencias por su importe neto, con cargo o abono, según proceda, a cuentas de variación de existencias de la cuenta de resultados, toda vez que los citados costes e ingresos han sido registrados con cargo y abono a cuentas de aprovisionamientos y de subvenciones de explotación, respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación. Adicionalmente, la Sociedad dota provisiones por lento movimiento por el 100% de las unidades de venta (elementos libres - locales, garajes y trasteros- generalmente) a las que no se ha dado salida en cinco años, por entenderse que éste es el período de tiempo necesario para lograr una consolidación de las zonas edificadas para el establecimiento en ellas de actividades empresariales que potencien la venta de este tipo de productos.



f) Impuesto sobre beneficio-

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible (Nota 15).

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

g) Ingresos y Gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Por lo que se refiere a las ventas de promoción de viviendas y anejos, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas de viviendas en el momento en que se produce el traspaso



legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el valor total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto (Notas 1 y 4.h). Del mismo modo, en el caso de venta parcial de terrenos y parcelas afectos a proyectos de gestión para el desarrollo de suelo, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que distribuyan el coste ponderando su valor de mercado individual sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario, residencial, industrial). En el caso de venta parcial de terrenos y solares, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que repartan el coste ponderando su valor de mercado sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario y/o residencial). Asimismo, la Sociedad dota la correspondiente provisión por los costes pendientes de incurrir en relación a dichas ventas con abono al epígrafe " Provisiones a corto plazo " del pasivo corriente del balance (Nota 12).

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas de viviendas y anejos tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo corriente – Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación (Notas 9 y 13).

Otros ingresos

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

h) Subvenciones-

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

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



declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos-programa o documentos similares.

- d) Transferencias para financiar proyectos específicos de investigación y desarrollo. Si estos proyectos de I+D se incluyen en el marco de actividades consideradas de interés general mediante una norma jurídica constituirán ingresos y se imputarán a resultados de acuerdo con los criterios generales.
- e) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.
- f) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

Visesa recibe subvenciones por los siguientes conceptos principalmente:

Por contratos programa-

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

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

La Sociedad ha recibido en este ejercicio 2009 confirmación por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, que las subvenciones asociadas a contratos programa tienen la consideración de no reintegrables según se van incurriendo los costes de asistencia técnica y urbanización asociados a dicha subvención. Por lo tanto, todos los importes cobrados en concepto de subvenciones de los diferentes Contratos Programa tendrán la consideración de no reintegrables, aún cuando no se haya completado la urbanización o no se hayan redactado la totalidad de los proyectos urbanísticos.

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



de dicha subvención en el Patrimonio neto con cargo al capítulo de "Administraciones públicas deudora por subvenciones", en el activo no corriente del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, no quedaba importe pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2009 por subvenciones asociadas a costes ya incurridos.

De cara a las cuentas anuales del ejercicio 2008, el Director de Planificación y Procesos Operativos del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco manifestó expresamente con fecha 25 de marzo de 2009 que las subvenciones asociadas a las Promociones de Miribilla, Morlans, Pasaia, Getxo y Bolueta, todas ellas integrantes de los Contratos Programa del 2004 y 2005 tenían la consideración de no Reintegrables en base a las actuaciones y avances urbanísticos realizados en las mismas, aunque en su mayor parte estaba incompleta la urbanización y/o la redacción de los proyectos de urbanización y edificación. Sin embargo, con fecha 2 de noviembre de 2009, y con el objetivo de homogeneizar el estado de todas las promociones de un mismo Contrato Programa evitando distorsiones temporales, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco decidió rescindir finalmente la subvención de aquellas promociones del Contrato Programa 2005 que durante el ejercicio 2009 no habían comenzado con la fase de urbanización (Nota 10): Getxo, Pasaia, Busturia y Bolueta. Las dos primeras promociones han sido finalmente abandonadas debido a las dificultades encontradas tanto en la obtención de licencias como en la construcción. Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. ha desactivado la totalidad del coste incurrido y capitalizado en el epígrafe "Existencias" relativo a estas 2 promociones, que ascendía a 1.037 miles de euros aproximadamente, con cargo al epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta; no obstante, Gobierno Vasco ha considerado como no reintegrable las subvenciones cobradas por la Sociedad en relación a estas promociones, por lo que Visesa ha procedido a reconocerse un ingreso de 902 miles de euros en el epígrafe "Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta, lo cual permite compensar en parte la regularización efectuada (Nota 10). Por el contrario la Sociedad continúa con sus planes en relación a las promociones de Busturia y Bolueta, ya que los Administradores consideran que su viabilidad está garantizada y es previsible que se incluyan dentro de algún Contrato Programa de los próximos ejercicios.

Por lo tanto, el concepto de "Subvención por Contrato-Programa" es una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individualmente considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un Margen Global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, el cierre de una promoción concreta, de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.g, arrojará como resultado el margen obtenido en dicha promoción individualmente considerada, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:

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

El importe de subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en el ejercicio 2009 ha ascendido a 10.008 miles de euros (14.757 miles de euros en 2008), registrado con abono al



epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10).

Por cesiones-

La Sociedad en el desarrollo de su actividad puede recibir cesiones gratuitas por parte de ciertas entidades públicas de aprovechamiento residencial, que son registradas en el epígrafe de existencias a su valor venal con contrapartida en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación (Nota 10). La sociedad se registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre estos terrenos.

Durante el ejercicio 2009 la sociedad no se ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas. El importe de subvenciones por cesiones gratuitas imputado a resultados en el ejercicio 2008 ascendió a 1.696 miles de euros, registrado con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 (Nota 10).

Otras-

En el ejercicio 2009, la Sociedad ha recibido otras subvenciones de explotación, distintas a las mencionadas anteriormente, por importe de 91 miles de euros (525 miles de euros en el 2008).

i) Provisiones para riesgos y gastos-

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.
- c) Activos contingentes: derechos e ingresos posibles surgidos como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de



que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad dispone de provisiones por importe de 2.098 miles de euros (Nota 11), aproximadamente (mismo importe que en el ejercicio 2008), registradas en el epígrafe "Provisiones a largo plazo - Provisiones de riesgos y gastos" en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso y reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones pendientes de cuantía indeterminada que surgen en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución. Adicionalmente, dentro del epígrafe "Provisiones a corto plazo" se encuentran registrados los costes estimados pendientes de incurrir hasta completar la obra para aquellas unidades vendidas para las que se ha registrado la venta, así como por los gastos estimados por evicción y saneamiento (garantías) en base a la experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios. La provisión por estos conceptos a cierre del ejercicio 2009 asciende a 12.849 miles de euros, aproximadamente, de los que un importe de 10.348 miles de euros, aproximadamente, se corresponden con costes pendientes de llegar, 2.001 miles de euros con reclamaciones interpuestas por propietarios y 500 mil por evicción y saneamiento. Los Administradores de la Sociedad consideran suficiente la provisión constituida para hacer frente a las obligaciones existentes a 31 de diciembre de 2009.

No existen ni pasivos ni activos contingentes al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 adicionales a los descritos en esta memoria.

j) Indemnizaciones por despido-

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

k) Compromisos con el personal-

De acuerdo con el convenio colectivo al que los empleados de la Sociedad se encuentran adscritos, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza). En caso de acogerse a esta opción de jubilación anticipada, percibirían una gratificación en función de la edad en el momento del pase a jubilación voluntaria.

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

Los compromisos adquiridos con el personal derivados de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a una entidad de previsión



social voluntaria resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal (Nota 16).

l) Coste de la prorrata del Impuesto sobre el Valor Añadido-

Hasta el ejercicio 2004, y como consecuencia del volumen significativo de subvenciones que anualmente cobra la Sociedad, especialmente en el marco de la financiación de las promociones, la Sociedad estaba sometida a la regla de la prorrata de forma recurrente a lo largo de los ejercicios. En este contexto, la Sociedad registraba el coste de la prorrata en todas las adquisiciones y compras del ejercicio de acuerdo con el porcentaje de prorrata aplicado en el ejercicio inmediatamente anterior, y con cargo a las cuentas de gasto o activo que correspondían en función de la naturaleza de la compra o adquisición. Al cierre del ejercicio, la Sociedad ajustaba el coste de la prorrata de IVA así registrado con el coste de la prorrata realmente devengado en el ejercicio, ajustándose la diferencia con cargo o abono, según procediera, al epígrafe de "Otros gastos de explotación – Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con fecha 6 de octubre de 2005, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas dictó Sentencia en el asunto C-204/03, relativo a la compatibilidad de diversos preceptos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, con la Directiva 77/388/CEE, de 17 de mayo, Sexta Directiva del Consejo sobre este impuesto. En concreto, se pronunció sobre la incompatibilidad de determinados apartados de la Ley de IVA con la mencionada Directiva, al prever una prorrata de deducción del impuesto sobre el valor añadido soportado por los sujetos pasivos que efectúan únicamente operaciones gravadas y al instaurar una norma especial que limita el derecho a la deducción de IVA correspondiente a la compra de bienes o servicios financiados mediante subvenciones. Como consecuencia de la citada sentencia se publicó la Resolución 2/2005, de 14 de noviembre, de la Dirección General de Tributos, sobre la incidencia en el derecho a la deducción en el Impuesto sobre el Valor Añadido de la percepción de subvenciones no vinculadas al precio de las operaciones, por la que en caso de que se perciban subvenciones no cabe la aplicación de limitación directa alguna en el derecho a la deducción por el mero hecho de su percepción, salvo en el caso de realizar operaciones exentas previstas en el artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido que no originen derecho a deducción.

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad recurrió las liquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con lo indicado anteriormente, de los ejercicios 1999 y 2000. Para los restantes ejercicios, hasta el ejercicio 2004, los Administradores de la Sociedad han presentado los recursos correspondientes, dentro de los plazos legales previstos. En el ejercicio 2008 se cobraron parte de los importes reclamados más sus correspondientes intereses de demora por un total de 882.952 euros, provenientes en su mayoría de la Hacienda Foral de Gipuzkoa, que se registraron como ingresos en el epígrafe "Gastos e ingresos excepcionales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008. Durante el ejercicio 2009 no se ha cobrado importe alguno por este concepto. El desglose de los importes reclamados no devueltos a la Sociedad a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	Euros			
	1999	2000	2001	Total
Hacienda Foral-Bizkaia	29.433	145.105	56.757	231.295
Total	29.433	145.105	56.757	231.295

Como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas anteriormente mencionada, la Sociedad no se encuentra sometida actualmente a la regla de la prorrata del Impuesto sobre el Valor Añadido.



La Sociedad sigue el criterio de registrar el derecho a devolución de los impuestos anteriormente señalados en el momento de la aprobación por parte de la autoridad de su devolución. Los Administradores de la Sociedad no esperan ninguna incidencia para el cobro de las cantidades restantes, si bien su registro se consideran activos contingentes y no son objeto de registro hasta que se comunica la aprobación de la devolución por parte de la Administración competente.

m) Activos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones interrumpidas-

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses, habiendo iniciado la Sociedad un programa para encontrar comprador y completar el plan.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta (Nota 8).

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Una operación interrumpida es todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

El 30 de abril de 2008, Visesa transfirió la rama de actividad de Bizigune y Tanteos a Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler, S.A., tal y como se detalla en las Cuentas anuales de dicho ejercicio. Si bien la rama de Bizigune fue transferida en su totalidad en el ejercicio anterior, la Sociedad ha seguido realizando la gestión de la venta de viviendas de tanteos, actividad que seguirá llevando a cabo hasta enajenar todas las viviendas sujetas a este programa que le quedan en stock. A la fecha de cierre del ejercicio 2009, la Sociedad aún mantiene en stock viviendas de tanteos por importe de 826 miles de euros (1.713 miles de euros en el ejercicio 2008) (Nota 9).

n) Transacciones con vinculadas-

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

Para un mejor entendimiento de la naturaleza de las deudas, las contraídas con entidades de crédito que forman parte de su accionariado (Nota 10) con carácter crediticio figuran dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito".



5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Saldo 31.12.08	Adiciones/ Dotaciones (Nota 4.a)	Saldo 31.12.09
Coste:			
Aplicaciones informáticas	808.218	110.852	919.070
Propiedad industrial	55.256	-	55.256
TOTAL COSTE	863.474	110.852	974.326
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(574.304)	(109.000)	(683.304)
Propiedad industrial	(54.160)	(990)	(55.150)
TOTAL AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(628.464)	(109.990)	(738.454)
INMOVILIZADO INTANGIBLE NETO	235.010		235.872

Ejercicio 2008

	Euros		
	Saldo 01.01.08	Adiciones/ Dotaciones (Nota 4.a)	Saldo 31.12.08
Coste:			
Aplicaciones Informáticas	724.461	83.757	808.218
Propiedad Industrial	55.256	-	55.256
TOTAL COSTE	779.717	83.757	863.474
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones Informáticas	(467.343)	(106.961)	(574.304)
Propiedad Industrial	(49.264)	(4.896)	(54.160)
TOTAL AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(516.607)	(111.857)	(628.464)
INMOVILIZADO INTANGIBLE NETO	263.110		235.010

Al 31 de diciembre de 2009 existe inmovilizado intangible con un coste original de 431.134 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (299.550 euros en el 2008).

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones y provisiones acumuladas ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	Euros				
	Saldo 31.12.08	Adiciones/ Dotaciones (Nota 4.b)	Retiros	Trasposos	Saldo 31.12.09
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	335.240	-	-	14.947.387	15.282.627
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	400.182	693.505	-	-	1.093.687
Otro inmovilizado	408.618	28.222	-	-	436.840
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	13.433.702	1.513.685	-	(14.947.387)	-
TOTAL COSTE	15.390.120	2.235.412	-	-	17.625.532
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(94.565)	(440.066)	-	-	(534.631)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(360.605)	(119.291)	-	-	(479.896)
Otro inmovilizado	(316.764)	(37.130)	-	-	(353.894)
TOTAL AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(771.934)	(596.487)	-	-	(1.368.421)
Provisiones de terrenos	(561.946)	-	-	-	(561.946)
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	14.056.240				15.695.165

Ejercicio 2008

	Euros				
	Saldo 1.01.08	Adiciones/ Dotaciones (Nota 4.b)	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Saldo 31.12.08
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	733.327	79.051	-	-	812.378
Construcciones	2.639.822	216.394	(18.249)	(2.502.727)	335.240
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	879.882	16.187	-	(495.887)	400.182
Otro inmovilizado	426.407	31.221	(32.389)	(16.621)	408.618
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	4.091.000	9.342.702	-	-	13.433.702
TOTAL COSTE	8.770.438	9.685.555	(50.638)	(3.015.235)	15.390.120
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(318.024)	(79.176)	973	301.662	(94.565)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(514.277)	(77.517)	16.621	214.568	(360.605)
Otro inmovilizado	(303.562)	(39.359)	18.093	8.064	(316.764)
TOTAL AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(1.135.863)	(196.052)	35.687	524.294	(771.934)
Provisiones de terrenos	(561.946)	-	-	-	(561.946)
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	7.072.629				14.056.240

Tal y como se indica en la Nota 4.b de la Memoria y en el cuadro de movimiento adjunto, la Sociedad tiene totalmente provisionado el valor de adquisición del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Vivienda, Obras



Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos (Nota 1). El régimen actual de adquisición de suelo para la edificación se describe en la Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2009 existe inmovilizado material con un coste original de 341.460 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (259.309 euros en el 2008).

Con fecha 20 de julio de 2007, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa con un tercero para la adquisición de un local y varias plantas de un edificio de oficinas en Vitoria-Gasteiz por importe de 10.000 miles de euros y entregando a cuenta un importe de 4.000 miles de euros. La compraventa del inmueble se realizó el 6 de Noviembre del 2008, abonando en dicho ejercicio la cantidad restante. Para hacer frente al pago, la sociedad recibió un anticipo por parte del Gobierno Vasco por importe de 11 millones de euros (Nota 14). Dicho anticipo tenía un vencimiento de un año. Para su devolución, Visesa ha solicitado un préstamo de garantía personal por importe de 11.000 miles de euros con vencimiento a un año a las entidades de crédito que forman parte de su accionariado (Nota 10). Dicho préstamo ha sido registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo – deudas con entidades de crédito" en el pasivo corriente del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2008 (Notas 12 y 14).

En enero del 2009 se han completado las tareas de acondicionamiento para la actividad de la Sociedad, y la sociedad ha traspasado su centro de operaciones a una nueva ubicación (Nota 1). Como consecuencia de la adquisición, la Sociedad ha transferido el coste íntegro del edificio registrado dentro del epígrafe "Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso" al epígrafe de "Construcciones".

Debido al cambio de oficinas, en el ejercicio 2008 la Sociedad decidió enajenar las oficinas en las que hasta el pasado ejercicio ha venido desarrollando su actividad, con lo que se procedió a traspasar el valor neto contable de los elementos de inmovilizado afectos a dichas oficinas, que ascendía a 2.491 miles de euros, aproximadamente, al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 (Nota 8), en dónde continua registrado al cierre del ejercicio 2009.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los Administradores de la Sociedad estiman que existe cobertura suficiente.

Ni al 31 de diciembre del 2009 ni del 2008 existía carga o gravamen alguno sobre el inmovilizado de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad no ha adquirido ningún elemento de inmovilizado a otras compañías del Grupo. Tampoco realizó operaciones de este tipo durante el ejercicio 2008.

Prácticamente la totalidad del inmovilizado material de la sociedad se encuentra afecto a la actividad a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

7. Instrumentos Financieros

Instrumentos financieros a largo plazo

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en este epígrafe del los balances de situación adjuntos ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	Euros				
	Saldo 31.12.08	Adiciones	Reversiones	Cancelaciones o traspasos a Corto Plazo	Saldo 31.12.08
Participaciones en empresas de grupos y asociadas					
Participaciones en empresas asociadas	12.020.242	-	-	-	12.020.242
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	(9.015.181)	-	-	-	(9.015.181)
Cartera de valores a largo plazo	250.000	-	-	(208.333)	41.667
Deterioros de participaciones en empresas del grupo	(1.797.305)	-	1.797.305	-	-
Otras inversiones financieras a largo plazo					
Créditos a largo plazo al personal	43.758	28.020	-	(19.947)	51.831
Otras inversiones financieras	542.177	1.081	-	(114.992)	428.266
Total	2.043.691	29.101	1.797.305	(343.272)	3.526.825

Ejercicio 2008

	Euros			
	Saldo 01.01.08	Adiciones	Cancelaciones o traspasos a Corto Plazo	Saldo 31.12.08
Participaciones en empresas de grupos y asociadas				
Participaciones en empresas asociadas	12.020.242	-	-	12.020.242
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	(9.015.181)	-	-	(9.015.181)
Cartera de valores a largo plazo	250.000	-	-	250.000
Deterioros de participaciones en empresas del grupo	(1.147.345)	(649.960)	-	(1.797.305)
Otras inversiones financieras				
Créditos a largo plazo (*)	3.056.642	-	(3.056.642)	-
Créditos a largo plazo al personal	61.924	25.700	(43.866)	43.758
Otras inversiones financieras	595.656	-	(53.479)	542.177
Total	5.821.938	(624.260)	(3.153.987)	2.043.691

(*) Se corresponde a las cantidades entregadas a los inquilinos del programa Bizigune para las reformas. El 30 de abril de 2008 la sociedad ha transferido la totalidad de los saldos vivos relacionados con esta actividad a la sociedad SPGVA (Notas 4. m y 19)

Participaciones en empresas de grupo y asociadas-

El Plan Director de Vivienda 1996/1999, Etxebide, contemplaba como una de las líneas estratégicas de acción la construcción de dos sociedades operadoras, una dedicada a la promoción y urbanización de suelo y, la otra, a la promoción y gestión de viviendas en alquiler. Son ambas por tanto asimismo sociedades instrumentales en el desarrollo de la política de vivienda en los distintos Planes Directores del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. La fórmula de participación pública y privada definida es mixta e igualitaria entre ambas iniciativas, siendo gestionadas conjuntamente. Así, las nuevas sociedades operadoras se crearon en el año 2000 con los nombres de Orubide, S.A. y Alokabide, S.A., respectivamente.

Los datos más significativos de las sociedades en las que participa Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA), se detallan a continuación:



Sociedad	Actividad	Domicilio Social	% Participación Directa	Coste
Coste-Orubide, S.A. (Nota 14)	Gestión de suelo	Vitoria	50%	6.010.121
Alokabide, S.A. (Nota 14)	Gestión de alquiler de viviendas	Vitoria	50%	6.010.121
				12.020.242

Sociedad	Fondos propios							
	Ejercicio 2009				Ejercicio 2008			
	Capital (*)(**)	Reservas (*)	Subvenciones (*)	Resultado del Ejercicio 2009 (Pérdida) (*)	Capital (***)(**)	Reservas (***)	Subvenciones (***)	Resultado del Ejercicio 2008 (Pérdida) (***)
Orubide, S.A.	3.005.060	(3.594.607)	-	(148.408)	3.005.060	(2.294.686)	-	(1.299.921)
Alokabide, S.A.	3.005.060	(10.530.797)	14.810.018	249.727	3.005.060	(7.225.293)	10.992.198	(3.305.504)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2009 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Detraído el capital no exigido, pendiente de desembolso.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2008 auditadas por Deloitte, S.L. En el caso de Orubide, el informe de auditoría presenta una salvedad)

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

Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad. Esta sociedad tiene prevista la consolidación de sus actividades, tras la venta a Visesa de los terrenos adquiridos en el área de Bolueta (Nota 9) para la promoción de VPO y VPT, venta que se espera que se produzca, finalmente durante el segundo semestre del ejercicio 2010 tras numerosos retrasos en el impulso del proyecto que ha llevado un ritmo inferior al inicialmente esperado.

Por su parte, Alokabide, S.A. es el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler. En base a su plan de negocio, Alokabide S.A. adquiere inmuebles (en calidad de titular superficiario) que explota en régimen de alquiler (siendo los arrendatarios designados por Etxebide tal y como se indica posteriormente) durante un número de años que puede ser de 15 ó 20 años (este aspecto está ligado a la normativa legal que regula las viviendas adquiridas, es decir, el Real Decreto 315/2002 o al Real Decreto 306/2000) para posteriormente proceder a su enajenación como vivienda social o vivienda libre, en función de la normativa legal que regula las mismas. La sostenibilidad del modelo de negocio está soportada en la actual normativa en vigor para la fijación de precios de venta de vivienda protegida. Esta sociedad está previsto que no tenga superávit de explotación hasta 2012, de acuerdo al modelo de negocio aprobado para la misma y necesario para su equilibrio patrimonial y financiero. La mencionada sociedad tiene registradas subvenciones de capital que permiten que la sociedad se encuentre por encima las dos terceras partes del capital social, salvando por tanto la



situación de desequilibrio patrimonial a efectos mercantiles. Asimismo, dicha sociedad participada cuenta con préstamos y líneas de crédito como su principal fuente de financiación presente y futura.

Ninguna de estas sociedades participadas cotiza en Bolsa.


Al 31 de diciembre de 2009, al igual que al cierre del ejercicio anterior, el 75% del coste de cada una de estas participaciones está pendiente de desembolso por importe total de 9.015.182 euros, el cual aparece registrado minorando el coste de la participación. Si bien estaba inicialmente estipulado su desembolso en el ejercicio 2005, en la práctica el Consejo de Administración de ambas, en virtud de la autorización facultada por la Junta de Accionistas de las mencionadas sociedades, recondujo nuevamente dicha fecha hasta como máximo el 27 de marzo de 2010. No obstante, En la Junta de Accionistas de ambas filiales celebrada con fecha 25 de marzo de 2010, se ha aprobado un nuevo aplazamiento del pago de estos desembolsos pendientes sobre acciones, que, en el caso de Orubide será como muy tarde hasta el 31 de diciembre de 2010, y, en el caso de Alokabide tendrá un límite máximo de 5 años.

Por último, dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2006-2009 del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad decidió invertir en el ejercicio anterior 250.000 euros en la cooperativa europea Cooperativa LHEDCO cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas siendo la principal una empresa pública francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. La participación de la sociedad en esta entidad es del 21,73%. Con fecha 22 de junio de 2009 la Cooperativa LHEDCO ha realizado una reducción de capital, abonando a Visesa un importe de 208 miles de euros por dicha reducción. Como consecuencia de dicha operación, Visesa ha minorado el coste en libros de la participación en la cooperativa en el importe cobrado por la reducción. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros de dicha Sociedad si bien los Administradores estiman que no existe un deterioro significativo sobre la misma.


Deterioros

La sociedad provisiona las participaciones en empresas del grupo siempre que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros (Nota 4.d). Los valores recuperables de las empresas asociadas a cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente:

Ejercicio 2009



Sociedad	Valor recuperable	Coste en libros	Deterioro
Orubide, S.A.	6.010.121	6.010.121	
Alokabide, S.A.	45.461.100	6.010.121	N/A
Total	51.471.221	12.020.242	



**Ejercicio 2008**

Sociedad	Valor recuperable	Coste en libros	Deterioro
Orubide, S.A.	4.212.816	6.010.121	1.797.305
Alokabide, S.A.	55.929.122	6.010.121	N/A
Total	60.141.938	12.020.242	1.797.305

Los valores recuperables de las sociedades han sido calculados de la siguiente manera:

Alokabide: Aplicando el método de descuento de flujos de efectivo a partir del Plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración, y aplicando un tipo de descuento acorde a las características de cada empresa y su sector. Las principales hipótesis consideradas en los descuentos de flujos han sido las siguientes:

- Los flujos se han proyectado hasta 2028, año en el que se estima que la Sociedad venderá en el mercado las últimas viviendas de su parque Público de alquiler (Nota 8). Para estimar el precio de venta futuro de las promociones la Sociedad ha actualizado los precios de venta actuales por el IPC e incrementado el precio del módulo en un 15% o 20%, según corresponda, en base a lo fijado por la ley, dependiendo de la fecha de compra de la vivienda. Los precios de venta futuro de estas viviendas están ya fijados por Ley. Algunas de las viviendas podrían venderse a precio de vivienda libre; no obstante, la Sociedad ha asumido en su modelo por prudencia que todas las viviendas van a ser vendidas a precio fijado por ley.
- Se ha utilizado una tasa de descuento (WACC) del 5,14% que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del negocio.
- Se ha considerado en base a los presupuestos de la Sociedad, presentados al Consejo de Administración, y siempre siguiendo un principio de prudencia.
- Se han considerado un número de viviendas en alquiler de acuerdo con las inversiones realizadas por Alokabide, S.A. hasta este momento, ya que no están previsto de momento más inversiones.

Orubide: Corrigiendo el valor de los fondos propios por las plusvalías netas tácitas del activo.

Las posibles plusvalías tácitas actuales de la Sociedad están vinculadas a los activos de la misma que se concretan en terrenos en Bolueta, Zestoa, Tolosa, Eibar y Ondarroa. La Sociedad ha utilizado tasaciones de Expertos Independientes para los 4 últimos terrenos, mientras que para el caso de Bolueta, la recuperabilidad de dicho bien se producirá con la venta del suelo a Visesa, estando su precio fijado a 31 de diciembre de 2009 en 25 millones de euros, tomando asimismo como referencia el valor señalado por tasación (Nota 9). Del resultado de las tasaciones realizadas y de las estimaciones de la Sociedad en relación a la venta de Bolueta, surgen unas posibles plusvalías tácitas netas, que corrigen al alza el Patrimonio neto dejando un valor neto recuperable de la Sociedad al menos igual al coste de la participación mantenida en la misma. Dichas plusvalías tácitas han surgido en este ejercicio 2009, principalmente por el



aumento del margen previsto con la venta de los terrenos de Bolueta y, por un ligero aumento de valor en los terrenos de Tolosa motivado por avances urbanísticos en el sector en que se encuadran.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El detalle de este epígrafe es el siguiente (expresado en euros):

Descripción	Saldo a 31.12.09	Saldo a 31.12.08
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9)	8.813.937	1.577.002
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	4.104.393	1.405.079
Deudores varios	1.821.748	615.580
Personal	-	1.435
Administraciones públicas deudoras por subvenciones (Nota 10)	5.553.949	21.076.270
Otros créditos con las administraciones públicas	3.882.722	5.055.241
Accionistas por desembolsos exigidos (Nota 10)	5.713.371	(30.862)
Deterioros	(30.862)	(30.862)
Total préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	30.259.258	29.699.745

A 31 de diciembre de 2009, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 492 miles de euros (451 miles de euros en el 2008), si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. Estas cuentas corresponden a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad.

El epígrafe "Administraciones públicas deudoras por subvenciones" recoge las subvenciones concedidas a la Sociedad por parte del Gobierno Vasco, ya sean subvenciones de capital (Nota 10) o de explotación, que no han sido cobradas a la fecha de cierre del ejercicio. El movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros					
	Saldo 31.12.08	Adiciones	Cobros	Modificaciones CP (Notas 1 y 10)	Renuncias	Saldo 31.12.09
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	21.076.270	9.867.418	(16.368.461)	(8.418.710)	(202.568)	5.953.949

Ejercicio 2008

	Euros			
	Saldo 01.01.08	Adiciones	Cobros	Saldo 31.12.08
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	15.546.373	17.683.411	(12.153.514)	21.076.270



En el ejercicio 2009, la Sociedad tenía registrados una serie de cobros pendientes de recibir por promociones del Contrato Programa 2001, que estaban vinculadas a la realización de urbanizaciones complementarias en promociones incluidas dentro de dicho Contrato-Programa. Dado que estas promociones fueron finalizadas en ejercicios anteriores y que ya no es preciso incurrir en costes adicionales, Visesa ha decidido renunciar a esta cuenta por cobrar, registrándose un gasto por importe de 202.568 euros en el epígrafe "Gastos e ingresos excepcionales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2009.

El detalle de esta cuenta, desglosada por tipo de subvención es el siguiente, expresado en euros:

	2009	2008
Subvenciones por Contratos – Programa pendientes de cobro- (Nota 10)		
Contrato - Programa 2001	-	202.568
Contrato - Programa 2002	-	16.150
Contrato - Programa 2003	-	-
Contrato - Programa 2004	1.809.676	6.077.973
Contrato - Programa 2005	2.453.087	13.616.356
	4.262.763	19.913.047
Subvenciones de Explotación (Nota 4.h)	-	241.456
Subvención Urbanizaciones complementarias y descontaminación de suelo	1.691.186	921.767
Total	5.953.949	21.076.270

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del balance de situación adjunto ha sido el siguiente (expresado en euros):

Ejercicio 2009

	Saldo a 31.12.08	Dotación	Saldo a 31.12.09
Deterioro de cuentas a cobrar	30.862	-	30.862

Ejercicio 2008

	Saldo a 01.01.08	Dotación	Traspaso a Bizigune	Saldo a 31.12.08
Deterioro de cuentas a cobrar	371.707	122.056	(462.901)	30.862

El resto de las cuentas incluidas en "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" no han sufrido deterioro del valor.



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

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12. Asimismo, en el accionariado de la Sociedad se encuentran cuatro entidades financieras (Nota 10), las cuáles participan en la financiación de los proyectos inmobiliarios que está desarrollando.

Por último, los proveedores principales de Visesa tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas (Nota 4.d) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción, la cual paga dichas certificaciones según va percibiendo los anticipos correspondientes por la venta de viviendas. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007 agudizado en 2008 y 2009, uno de los principales riesgos que la Sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus activos "Existencias", por lo que, de forma permanente la



Sociedad analiza la situación actual del mercado inmobiliario así como sus expectativas a medio y largo plazo.

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

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

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

Riesgo de interés

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

Por otro lado, la sensibilidad de la deuda ante fluctuaciones de los tipos de interés respecto de la deuda a largo plazo ante una variación de más (menos) 1% en el tipo de interés podría suponer un efecto en los gastos financieros anuales de unos 2,4 millones de euros, aproximadamente (2,1 millones de euros en el ejercicio 2008).

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

8. Activos y pasivos no corrientes disponibles para la venta

El movimiento y saldo de estos epígrafes es el siguiente:

	Movimiento	
	Activos	Pasivos
Saldo al 1.01.08	-	-
Traspasos	2.490.941	1.184.790
Saldo al 31.12.08	2.490.941	1.184.790
Adiciones/(Retiros)	-	(210.100)
Saldo al 31.12.2009	2.490.941	974.690


En el ejercicio 2008 la sociedad tenía la intención firme de vender en el corto plazo el inmueble de oficinas ubicado en Vitoria-Gasteiz en la Calle Orío, una vez trasferido su centro de operaciones a las nuevas oficinas adquiridas durante el presente ejercicio (Nota 6).



Dado que se cumplían los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos fuesen clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, al cierre del ejercicio 2008 se procedieron a realizar las oportunas reclasificaciones. Los Administradores estaban comprometidos en un plan para su venta que esperaban que culminase en el ejercicio 2009. Finalmente, dicho plan no se pudo materializar al declinar el potencial comprador la oferta de Visesa. No obstante, la Sociedad ha encontrado 2 nuevos potenciales compradores, y el Consejo de Administración, en su reunión del 3 de diciembre de 2009 puso en marcha el proceso de negociación de la compraventa. El precio de venta manejado por ambas partes es superior al valor neto contable de los bienes. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales todavía no se ha materializado la operación, pero los Administradores de la sociedad consideran que culminará a lo largo del ejercicio 2010.

Con fecha 30 de julio de 2004, la Sociedad suscribió sendos préstamos con cuatro entidades financieras (Nota 10) para la financiación de la compra y acondicionamiento del inmueble registrado como "mantenido para la venta", con un nominal inicial total de 1.800.000 euros y a un tipo de interés derivado del Acuerdo de Condiciones Financieras (Nota 1). El plazo de duración de estos préstamos es de 10 años, y la devolución del principal así como el pago de sus intereses se viene efectuando en 20 cuotas semestrales calculadas por el sistema francés de amortización. La Sociedad estima que cancelará dicho préstamo en el ejercicio 2010, tras la venta de dichas oficinas, por lo que ha clasificado dicho préstamo en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

La descripción detallada de los elementos patrimoniales clasificados en este epígrafe es la siguiente:



	Activos (Nota 6)	Pasivos
Construcciones(*)	2.201.065	-
Otro inmovilizado(*)	289.876	-
Préstamos	-	974.690
Total	2.490.941	974.690

(*) Neto de la amortización acumulada.

9. Existencias

El desglose y movimiento de este epígrafe de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	Euros				Saldo al 31.12.09
	Saldo al 31.12.08	Adiciones (**)	Trasposos	Retiros	
Terrenos, solares y aprovechamientos (*) (**)	83.583.414	16.710.795	(6.933.091)	(6.495.713)	86.865.405
Promociones en curso (*)	168.953.187	107.800.361	(50.807.298)	-	225.946.250
Edificios construidos	87.179.358	-	57.740.389	(89.831.791)	55.087.956
Viviendas derecho de tanteo y retracto (Notas 4.m y 16)	1.712.831	114.951	-	(1.001.344)	826.438
Anticipos a proveedores	177.526	648.697	-	(387.506)	438.717
	341.606.316	125.274.804	-	(97.716.354)	369.164.766
Deterioros (Nota 4.e)	(1.164.568)	(1.797.042)	-	73.511	(2.888.099)
Total	340.441.748				366.276.667

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

(**) Incluye adiciones al epígrafe de Terrenos, solares y aprovechamientos por importe de 1.882.619 euros en concepto de activación de gastos financieros.

Ejercicio 2008

	Euros				Saldo al 31.12.08
	Saldo al 01.08.08	Adiciones (**)	Trasposos	Retiros	
Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	81.486.661	18.023.431	(15.926.678)	-	83.583.414
Promociones en curso	224.902.141	115.619.878	(171.568.832)	-	168.953.187
Edificios construidos	16.239.731	-	187.495.510	(116.555.883)	87.179.358
Viviendas derecho de tanteo y retracto (Nota 16)	4.746.131	2.285.904	-	(5.319.204)	1.712.831
Anticipos a proveedores	126.539	219.778	-	(168.791)	177.526
	327.501.203	136.148.991	-	(122.043.878)	341.606.316
Deterioros (Notas 4.e y 11)	(713.472)	(1.335.137)	-	884.041	(1.164.568)
Total	326.787.731				340.441.748

(*) Incluye adiciones al epígrafe de Terrenos, solares y aprovechamientos por importe de 3.641.017 euros en concepto de activación de gastos financieros.

Terrenos, solares y aprovechamientos-

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha continuado adquiriendo parcelas en pleno dominio, así como aprovechamientos terciarios y residenciales en diversos puntos del País Vasco, destacando entre otras las siguientes adquisiciones:

- Adquisición de terrenos en el área de Zorrozaurre por importe de 4.494 miles de euros en el ejercicio 2009 (31.334 y 14.382 miles de euros en los ejercicios 2007 y 2008 respectivamente) se enmarca dentro del Convenio para la Ordenación Urbanística de determinados terrenos de la Autoridad Portuaria de Bilbao en la península de Zorrozaurre firmado el 17 de Julio de 2006 por el Ministerio de Vivienda, la Consejería de Vivienda,



Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, la Alcaldía de Bilbao y la Autoridad Portuaria de Bilbao. Los Administradores de la Sociedad estiman que no va a haber problemas de recuperabilidad en relación a estos suelos.

- Con fecha 15 de diciembre de 2009, la Sociedad ha suscrito un acuerdo de permuta con el Ayuntamiento de Sestao a través del cual este último cede a Visesa 5 fincas valoradas en 7.218 miles de euros aproximadamente, entregando Visesa como contraprestación al ayuntamiento de Sestao en un plazo máximo de 10 años, 58 viviendas sociales que serán construidas en los terrenos permutados, valoradas por las partes en 7.160 miles de euros. La diferencia entre el coste de los terrenos y el valor de las viviendas a entregar será abonado por Visesa en un plazo máximo de 10 años. El importe total a entregar al ayuntamiento de Sestao por los terrenos permutados (tanto la parte a abonar en metálico como el coste de la entrega de viviendas) ha sido registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" (Nota 13) del pasivo del balance de situación adjunto del ejercicio 2009.

Las cesiones de terrenos recibidas en ejercicios anteriores se encuentran valoradas en un importe de 6.023 miles de euros (Nota 10). Las adquisiciones de suelo en plena propiedad se han financiado total o parcialmente con créditos hipotecarios en algunos casos o préstamos personales (Nota 12); asimismo parte del precio se encuentra en algunos casos aplazado, sin devengo de intereses hasta la finalización de las obras de urbanización o bien hasta la finalización de la promoción de viviendas y locales comerciales sobre las parcelas objeto de la adquisición, momento en el cual, como pago del importe restante, la Sociedad entregará a la vendedora el pleno dominio de los locales comerciales cuyo valor, incluyendo el coste de construcción y considerando el tiempo previsto para su cancelación, figura registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" del balance de situación, que a 31 de diciembre de 2009, incorpora un importe de 13.812 miles de euros (Nota 13) correspondientes a adquisiciones de los ejercicios 2005, 2006 y 2009 (6.652 miles de euros en el ejercicio 2008).

Compromisos de venta de suelo

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y BBK un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en la zona de Zorrozaurre. Dicho contrato está sujeto a la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a la Sociedad y se mantendrá por un plazo de 5 años prorrogable automáticamente por otros 5 años. El precio estimado inicialmente, bajo una edificabilidad aproximada, es de 20.833 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 2.083 miles de euros más el IVA correspondiente el cuál se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2009 (Nota 4.g). Los Administradores de la Sociedad estiman que la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela se realizará finalmente en el ejercicio 2010.

Asimismo, en dicha reunión autorizó la transmisión de una parcela en Zorrozaurre a la sociedad IMQ instrumentada como un contrato de compraventa de cosa futura sujeta a la condición resolutoria de que en el plazo de 2 años prorrogable por otro plazo de igual duración se aprueben los instrumentos de ordenación y gestión urbanística necesarios. Con fecha 11 de diciembre de 2009 la condición resolutoria del contrato se resolvió de manera favorable, por lo que se ejecutó la compraventa de la parcela por un importe de 13.320 miles de euros, que han sido registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta (Nota 16). Del total del precio de la compraventa, un importe de 6.660 se encuentra pendiente de cobro y avalado, registrando dicha cuenta a cobrar en el epígrafe "Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2009 (Nota 7). Asimismo, Visesa se ha registrado una provisión por importe de 6.496 miles de euros en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del balance de situación a 31 de diciembre de 2009 adjunto para recoger los costes pendientes de incurrir en relación a dicha venta,



que, principalmente están relacionados con labores de urbanización del sector a cargo de Visesa (Nota 11).

El coste de la venta se ha calculado tomando como referencia los coeficientes de ponderación de usos incluidos en el "Tanteo 17 – Área de Zorrotzaurre Resumen de datos Urbanísticos, Edificabilidades urbanísticas y ponderaciones de la Activación integrada", así como la última previsión de costes de urbanización.

Compromisos de compra de suelo

El 29 de noviembre de 2007, el Consejo de Administración de Visesa decidió la suscripción de un contrato de promesa de compra-venta con Orubide referido a las parcelas del área de Bolueta que se perfeccionará una vez producida la aprobación del proyecto de reparcelación. En primera instancia el precio se fijó en 19 millones de euros, que se mantendría fijo en la medida que los costes de urbanización, descontaminación, indemnizaciones y realojos no superaran los 5.786 miles de euros. En su caso, el precio se ajustaría proporcionalmente para absorber la variación de los costes de producción imputables a las parcelas hasta un máximo del 10%. En este ejercicio 2009, se ha fijado el precio definitivo en 25 millones de euros, esperándose que la adquisición de las parcelas se efectúe a lo largo del segundo semestre del ejercicio 2010, una vez se haya producido la aprobación del proyecto de reparcelación del Sector.

En reunión del Consejo de Administración del 24 de enero de 2008 se tomó la decisión de adquisición de un terreno al Ayuntamiento de Beasain por 400 miles de euros para la construcción de viviendas de protección oficial y concertadas. En la reunión del Consejo de Administración del 3 de diciembre de 2009, se acordó incrementar el precio de compra del terreno en 73 miles de euros, ascendiendo el precio final a 473 miles de euros aproximadamente.

Gestión urbanística -

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

Promociones en curso-

Las adiciones del ejercicio a las promociones en curso se corresponden con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en el ejercicio 2009, así como con la capitalización de gastos financieros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se han activado gastos financieros por importe de 4.413 miles de euros (Nota 4.e), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas (Notas 4.d y 12). En el ejercicio 2008 el importe activado en existencias por gastos financieros ascendió a 3.716 miles de euros.

El desglose al 31 de diciembre de 2009 y 2008 del coste de las Promociones en Curso distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos es el siguiente, expresado en euros:



	Promociones en curso	
	2009	2008
Contrato-Programa 2004	10.765.734	12.078.909
Contrato-Programa 2005	24.669.322	67.302.186
Contrato-Programa 2006	98.932.781	61.725.125
Contrato-Programa 2007	87.010.230	27.846.967
Contrato-Programa 2008	4.322.768	-
Contrato-Programa 2009	38.930	-
Otras no asignadas a CP	206.485	-
Total	225.946.250	168.953.187

Visesa está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos Programa 2005 y 2006, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2009 por importe de 79.817 miles de euros, aproximadamente (136.605 miles de euros en 2008), los cuales se han materializado en anticipos por importe de 24.346 miles de euros (35.710 miles de euros en 2008), que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" (Nota 13) del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 adjunto.

Edificios construidos-

El epígrafe "Edificios construidos" del cuadro adjunto incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos – Programa 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005 por importes de 430, 7.348, 8.598, 7.633 y 31.078 miles de euros aproximada y respectivamente, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o su venta como libres, al tratarse en muchos casos de locales comerciales y garajes (Nota 1).

La provisión de existencias registrada en el epígrafe "Deterioro" se corresponde en su totalidad a las pérdidas por valor neto de realización de una serie de promociones registradas dentro del epígrafe "Edificios construidos".

10. Patrimonio neto y Fondos propios

Fondos Propios

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social de la Sociedad está representado por 7.685 acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas, estando pendiente de desembolso el 75% del capital suscrito en la ampliación realizada con fecha 21 de diciembre de 1999, ascendiendo dicho desembolso pendiente a 5.713.371 euros, registrado en el epígrafe "capital no exigido" del Patrimonio del balance de situación adjunto. Con fecha 31 de diciembre de 2004, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó facultar al Consejo de Administración para prorrogar el desembolso dentro del plazo máximo de 5 años. En base a la facultad conferida, el Consejo de Administración celebrado en esa misma fecha decidió prorrogar por dos años el desembolso de los dividendos pasivos, esto es, hasta 2007. Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2006, el Consejo de Administración acordó prorrogar por el plazo de 3 años, a contar desde el 31 de enero de 2007 dicho desembolso. En el mes de enero de 2010 el capital pendiente de desembolso ha sido desembolsado en su totalidad previa notificación a los accionistas en el plazo establecido por la norma (antelación mínima de un mes).



Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

	Porcentaje de Participación
Gobierno Vasco	67%
Bilbao Bizkaia Kutxa (Notas 12 y 13)	14,4%
Gipuzkoa Donostia Kutxa (Notas 12 y 13)	10%
Caja Vital Kutxa (Notas 12 y13)	4,3%
Caja Laboral – Euskadiko Kutxa (Notas 12 y 13)	4,3%
	100%

Prima de emisión-

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se originó como consecuencia de la ampliación de capital realizada el 21 de diciembre de 1999.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de Emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A la fecha de cierre del ejercicio, la reserva legal de la Sociedad asciende a 1.787.817 euros (1.490.636 euros en el año 2008).

Reserva especial para inversiones productivas-

El saldo de la "Reserva especial inversiones productivas" asciende a 638.335 euros y está asociado a los beneficios fiscales aplicados a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1996, de conformidad con el artículo 10 de la Norma Foral 8/95. La citada reserva deberá mantenerse en el pasivo y únicamente podrá aplicarse transcurridos 5 años desde su materialización a ampliar el capital o a disminuir resultados negativos de ejercicios anteriores.

Subvenciones, donaciones y otros legados

El movimiento de las subvenciones recibidas por la Sociedad (netas del correspondiente efecto fiscal), las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en este epígrafe del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	Euros				
	Saldo al 31.12.08	Adiciones	Retiros	Imputaciones	Saldo al 31.12.09
Subvenciones por Contratos- Programa-					
Contrato-Programa 2001	147.421	-	-	451	147.872
Contrato-Programa 2002	698.563	-	-	2.311	700.874
Contrato-Programa 2003	4.805.596	-	-	(3.889.685)	915.911
Contrato-Programa 2004	4.989.604	-	-	(2.559.474)	2.430.130
Contrato-Programa 2005	11.613.182	-	(6.711.516)	(759.425)	4.142.241
Contrato-Programa 2006	-	3.607.682	-	-	3.607.682
Contrato-Programa 2007	-	3.765.416	-	-	3.765.416
Contrato-Programa 2008	-	1.677.290	-	-	1.677.290
Total Subvenciones por Contrato-Programa	22.254.366	9.050.388	(6.711.516)	(7.205.822)	17.387.416
Otras subvenciones recibidas (Nota 9)	4.336.824	-	-	-	4.336.824
Total	26.591.190	9.050.388	(6.711.516)	(7.205.822)	21.724.240

Ejercicio 2008

	Euros				
	Saldo al 1.01.08	Adiciones	Retiros	Imputaciones	Saldo al 31.12.08
Subvenciones por Contratos- Programa-					
Contrato-Programa 2001	140.659	-	-	6.762	147.421
Contrato-Programa 2002	2.270.375	-	-	(1.571.812)	698.563
Contrato-Programa 2003	5.327.795	-	-	(522.199)	4.805.596
Contrato-Programa 2004	10.679.295	559.457	-	(6.249.148)	4.989.604
Contrato-Programa 2005	-	13.902.180	-	(2.288.998)	11.613.182
Total Subvenciones por Contrato-Programa	18.418.124	14.461.637	-	(10.625.395)	22.254.366
Otras subvenciones recibidas (Nota 9)	5.558.057	-	-	(1.221.233)	4.336.824
Total	23.976.181	14.461.637	-	(11.846.628)	26.591.190

La parte pendiente de cobro de estas subvenciones se encuentra registrada en el epígrafe "Administraciones públicas deudoras por subvenciones" (Nota 7) del activo corriente del balance de situación adjunto. Los Administradores estiman que la mayor parte de las subvenciones pendientes de cobro se percibirán en el ejercicio 2010, por lo que el coste amortizado de las mismas no difiere de su valor nominal al que se encuentran registrados.



Durante el ejercicio 2009, como consecuencia de la modificación del Contrato Programa 2005 (Nota 4.h) la Sociedad ha dado de baja las subvenciones asociadas las promociones de Getxo, Busturia, Bolueta y Pasaia, que ascienden a 9.321 miles de euros, con abono, por un lado de 8.419 miles de euros al epígrafe "Administraciones públicas deudoras por subvenciones" (Nota 7) por la parte pendiente de cobro de dichas subvenciones, y por otro 902 miles de euros al epígrafe "Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta, que se corresponde a la parte de la subvención ya cobrada y que, de acuerdo a la resolución de la modificación del Contrato Programa 2005, no va a tener que ser devuelta por Visesa (Nota 1).

Asimismo, Visesa tiene concedidas subvenciones por los Contratos-Programa 2006, 2007, 2008 y 2009 (esta última concedida durante el presente ejercicio) asociadas a costes pendientes de incurrir y que, por lo tanto no se han cobrado, con el siguiente detalle:

Ejercicio 2009

	Euros	
	Importes pendientes de cobro	Total subvenciones reintegrables concedidas
Contrato-Programa 2006	10.101.127	15.111.796
Contrato-Programa 2007	19.546.817	24.776.563
Contrato-Programa 2008	24.173.146	26.502.715
Contrato-Programa 2009	8.219.164	8.219.164
Total	62.040.254	74.610.238

Ejercicio 2008

	Euros	
	Importes pendientes de cobro	Total subvenciones reintegrables concedidas
Contrato-Programa 2006	12.520.713	15.111.796
Contrato-Programa 2007	18.259.478	21.761.114
Contrato-Programa 2008	26.502.715	26.502.715
Total	57.282.906	63.375.625

11. Provisiones y contingencias

El movimiento habido en el epígrafe "Provisión para operaciones de tráfico" y "Provisiones para riesgos y gastos" (Nota 4.i) del pasivo del balance de situación del activo del balance de situación durante los ejercicios 2009 y 2008 han sido los siguientes:



	Euros		
	Provisión para riesgos y gastos (Nota 4.i)	Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción	Total
Saldo al 1 de enero de 2008	2.650.736	3.710.863	6.361.599
Dotaciones con cargo a resultados	-	5.371.939	5.371.939
Reversiones con abono a resultados	(552.947)	(1.313.066)	(1.866.013)
Aplicación a su finalidad	-	(659.814)	(659.814)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.097.789	7.109.922	9.207.711
Dotaciones con cargo a resultados	-	10.175.040	10.175.040
Reversiones con abono a resultados	-	(4.215.264)	(4.215.264)
Aplicación a su finalidad	-	(220.520)	(220.520)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	2.097.789	12.849.178	14.946.967

La Sociedad ha constituido provisiones para hacer frente a reclamaciones judiciales conocidas a cierre del ejercicio 2009 y 2008. Esta provisión se valora por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. La Sociedad considera que existe provisión suficiente en sus cuentas para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Las presentes cuentas anuales no incorporan la totalidad de la información requerida en relación a provisiones y contingencias por considerarse, según lo previsto en la normativa contable en vigor, que suministrar la misma puede ocasionar perjuicio a los intereses de la Sociedad.

Adicionalmente, la Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción, recoge básicamente por un lado, los últimos costes individualizados pendientes de llegar en aquellas promociones ya entregadas, y por otro lado, una provisión por garantías de reclamaciones llevadas a cabo por los inquilinos. El desglose de la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, resumido por Contratos-Programa a los que se hallan adscritas las promociones correspondientes, es el siguiente:



	Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción (Nota 4.e)	
	2009	2008
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2002	155.534	339.795
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2003	942.399	819.555
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2004	1.809.614	2.699.269
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2005	1.460.969	1.394.028
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2006	45.600	-
Provisiones para existencias de edificios construidos	1.939.361	1.857.281
Provisión fin de obra por venta terrenos Zorrozaurre (Nota 9)	6.495.701	-
Total	12.849.178	7.109.922

12. Deudas a largo y a corto plazo

Deudas con Entidades de Crédito-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los pasivos financieros del balance de situación adjunto, mantenidos en su totalidad con las cajas de ahorros que forman parte de su accionariado (Nota 10) presentaban la siguiente composición, expresados en euros:


	Corriente	
	2009	2008
Débitos y partidas a pagar con entidades de crédito		
Préstamo Salburua Zabalgana (Nota 9)	12.200.000	12.200.000
Préstamo Salburua (Nota 9)	-	8.500.098
Crédito Hipotecario Zabalgana (Nota 9)	7.500.000	7.500.000
Crédito Hipotecario Zorrozaurre (Nota 9)	62.893.000	67.750.000
Línea de crédito de gestión	870.000	-
Préstamo Boulevard (Nota 6)	11.000.000	-
Préstamo Zorrozaurre (Nota 9)	3.904.845	-
Intereses devengados pendientes de pago	801.835	124.138
TOTAL	99.169.680	96.074.236

El tipo de interés está referenciado a Euribor más un diferencial en todos los casos salvo en el crédito hipotecario Zabalgana que es un porcentaje del IRPH.

El vencimiento de la deuda con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

**Ejercicio 2009**

Año	Euros		
	Créditos	Préstamos	Total
2011	13.400.000	4.077.650	17.477.650
2012	13.400.000	4.258.832	17.658.832
2013	10.900.000	4.448.273	15.348.273
2014	10.900.000	199.795	11.099.795
2015 y siguientes	593.000	3.904.845	4.497.845
TOTAL	49.193.000	16.889.395	66.082.395

Ejercicio 2008

Año	Euros		
	Créditos	Préstamos	Total
2010	10.900.000	5.152.653	16.052.653
2011	10.900.000	9.209.303	20.109.303
2012	10.900.000	6.365.397	17.265.397
2013	10.900.000	1.815.018	12.715.018
2014 y siguientes	10.900.000	1.815.018	12.715.018
TOTAL	54.500.000	24.357.389	78.857.389

El importe de los intereses devengados por todas las líneas de financiación, incluyendo las líneas de descuento de proveedores (clasificadas en "Otros pasivos financieros no bancarios"), ha ascendido a 6.817.779 euros (9.456.327 euros en el 2008) y ha sido registrado con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta. Al 31 de diciembre de 2009 se encuentra pendiente de pago en concepto de intereses devengados un importe de 801.835 euros (124.138 euros en 2008), formando parte del saldo a pagar a corto plazo a entidades de crédito, dentro del epígrafe "Intereses devengados pendientes de pago". Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera del 3 de enero de 2005. En concreto, en el caso de la Sociedad se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

En el ejercicio 2009 la Sociedad ha recibido nueva financiación para la adquisición de parcelas según lo indicado en la Nota 9. Adicionalmente, se ha recibido un préstamo con vencimiento a un año para hacer frente a la devolución del anticipo entregado por el Gobierno Vasco por importe de 11.000.000 euros, tal y como se indica en la Nota 6 en relación al nuevo edificio de oficinas en el "Boulevard". A lo largo del ejercicio 2010, la Sociedad solicitará financiación para la obtención de un préstamo hipotecario a largo plazo antes del vencimiento del citado préstamo a un año.

Finalmente, la Sociedad ha contratado una línea de crédito con vencimiento a un año y prorrogable de manera anual para hacer frente a sus necesidades de tesorería de la operativa diaria.



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

Otros pasivos financieros no bancarios-

Este epígrafe del balance de situación recoge el nominal de las certificaciones vencidas y descontadas por el constructor pendientes de pago al cierre del ejercicio y la periodificación de los intereses devengados y no pagados por las mismas por importes de 141.474.216 euros (114.245.246 euros en el 2008) y 599.897 euros (1.396.397 euros en el 2008), aproximada y respectivamente (Notas 4.d y 14).

El detalle del vencimiento por años del nominal de las certificaciones es de la siguiente forma (en euros):

Año	2009	2008
2009	-	51.057.464
2010	36.000.142	32.520.662
2011	55.257.653	32.063.517
2012	35.743.634	-
2013	15.072.684	-
TOTAL	142.074.113	115.641.643

13. Acreedores comerciales

El desglose comparativo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto ha sido el siguiente:

	Euros	
	31.12.09	31.12.2008
Deudas por compras o prestación de servicios	53.307.693	53.492.905
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	451.855	135.290
Personal	14.907	22.044
Administraciones públicas (Nota 15)	133.475	146.699
Anticipos de clientes (Nota 9)	43.724.787	44.445.750
TOTAL	97.632.717	98.242.688



14. Saldos y transacciones con Socios y empresas asociadas

Los principales saldos y operaciones realizados con empresas asociadas, aparte de la transferencia de rama de actividad explicada en las Notas 4.m y 19 son los siguientes:

Ejercicio 2009

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
Orubide, S.A. (Nota 8)	609.042	451.855	-	311.588	560.675
Alokabide, S.A. (Nota 8)	2.862.952	-	4.862.684	731.384	-
SPGVA (Nota 4.m)	632.399	-	-	558.075	-
Total	4.104.393	451.855	4.862.684	1.601.047	560.675

(*) Se corresponde a la venta de viviendas de las promociones Etxebarri 25, Etxebarri 20 y Llodio 34.

Ejercicio 2008

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios (**)	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
Orubide, S.A. (Nota 8)	401.112	135.290	-	160.278	610.900
Alokabide, S.A. (Nota 8)	584.855	-	21.857.124	375.826	185.180
SPGVA (Nota 4.m)	419.112	-	-	419.121	-
Total	1.405.079	135.290	21.857.124	955.225	796.080

(**) Se corresponde principalmente a la venta de la promoción A-19 Salburua, que ha sido vendida en su totalidad a Alokabide.

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

Asimismo, las operaciones desglosadas en la Nota 12 son con entidades miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con sus accionistas son los siguientes:

**Ejercicio 2009**

	Euros				
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Notas 8 y 10)	Deuda financiera (Nota 12) (*)	Otros pasivos financieros (Nota 12)	Subvenciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos financieros
Gobierno Vasco	5.483.841	-	2.674.456	10.008.086	-
Resto de accionistas	-	100.144.370	142.074.113	-	6.817.779
Total	5.483.841	100.144.370	144.748.569	10.008.086	6.817.779

(*) Incluye el préstamo registrado dentro del epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación a 31 de diciembre de 2009 adjunto (Nota 8).

Ejercicio 2008

	Euros				
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 10)	Deuda financiera (Nota 12) (**)	Otros pasivos financieros (Notas 6 y 12)	Subvenciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos financieros
Gobierno Vasco	21.076.270	-	11.079.371	16.978.930	-
Resto de accionistas	-	97.259.026	117.038.040	-	9.456.327
Total	21.076.270	97.259.026	128.117.411	16.978.930	9.456.327

(**) Incluye el préstamo registrado dentro del epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 adjunto (Nota 8).

15. Administraciones Públicas y Situación fiscal**a) Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:



	Euros	
	2009	2008
No corriente		
Activo por impuesto diferido	1.816.535	490.430
Corriente		
Hacienda Pública deudora por IVA	3.794.386	3.850.719
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades	79.396	1.195.582
Otros	8.940	8.940
Total saldos deudores	5.699.257	5.545.671
No corriente		
Pasivo por impuesto diferido	5.944.486	10.341.018
Corriente		
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	77.857	95.519
Organismos de la Seguridad Social	55.618	51.180
Total saldos acreedores	6.077.961	10.487.717

El saldo de la Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 incluye el crédito fiscal por la base imponible negativa estimada en el ejercicio 2008 por importe de 1.114.637 euros. En el ejercicio 2009, el crédito fiscal pendiente de compensar se ha reclasificado como Activo por impuesto diferido.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente:



Ejercicio 2009

	Euros
	Total
Resultado contable antes de impuestos	2.972.401
Diferencias permanentes	
Gastos no deducibles	6.000
Diferencias temporarias	
Con origen en ejercicios anteriores	
Aplicación provisiones	(377.894)
Ajuste por ventas reconocidas ejercicios anteriores	(3.070.878)
Con origen en el ejercicio	
Provisiones fiscalmente no deducibles	1.884.456
	(1.558.316)
Base Imponible (resultado fiscal)	1.414.085
Compensación de bases impositivas negativas	(1.414.085)
Base Liquidable	-

Ejercicio 2008

	Euros
	Total
Resultado contable antes de impuestos	3.502.074
Diferencias permanentes:	
Aplicación provisión riesgos y gastos	(552.948)
Diferencias temporarias:	
Con origen en ejercicios anteriores	
Aplicación provisiones	(884.033)
Ajuste por ventas reconocidas en ejer anteriores	(7.931.345)
Con origen en el ejercicio	
Provisiones fiscalmente no deducibles	1.109.191
Otros (ajustes transición NPGC)	2.781.731
	(5.477.404)
Base Imponible (resultado fiscal)	(1.975.330)

Nota: La liquidación correspondiente al ejercicio 2008 se corresponde con la declaración del Impuesto sobre Sociedades finalmente presentada, que difiere de la estimación incluida en las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio 2008 y que implica, entre otros efectos, una minoración del crédito fiscal por la base imponible negativa generada en el ejercicio 2008 por importe de 561.545 euros.



Los aumentos por diferencias permanentes recogidos en 2009 y 2008 se deben, respectivamente, a gastos no deducibles fiscalmente correspondientes a multas y sanciones y a la reversión de una provisión para riesgos y gastos que en el momento de su constitución tuvo también la consideración de diferencia permanente.

Las diferencias temporarias tienen su origen en ambos ejercicios, principalmente, en el distinto tratamiento que las normativas contable y fiscal contemplan en relación con determinadas provisiones, así como al ajuste del margen derivado de ventas de viviendas escrituradas en 2009, que habían sido reconocidos como ingreso con anterioridad al ejercicio 2008 y que la Compañía procedió a ajustar contra Patrimonio como consecuencia de la aplicación del actual Plan General de Contabilidad. En este sentido, de acuerdo con el régimen fiscal de los ajustes de primera aplicación del citado Plan, se incorporan en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades cuando son contabilizados de acuerdo al devengo establecido en los nuevos criterios contables.

Los saldos a cobrar a Hacienda Pública derivados del impuesto a devolver de los ejercicios 2009 y 2008 ascienden a 24.641 euros y 81.388 euros, respectivamente.

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

	Euros			
	01.01.09	Adiciones	Retiros	31.12.09
Por impuesto diferido				
Con origen en el ejercicio:				
Subvenciones	10.341.018	3.519.596	(5.412.298)	8.448.316
Total Impuesto diferido	10.341.018	3.519.596	(5.412.298)	8.448.316

Ejercicio 2008

	Euros			
	01.01.08	Adiciones	Retiros	31.12.08
Por impuesto diferido				
Con origen en el ejercicio:				
Subvenciones	9.324.070	5.623.970	(4.607.222)	10.341.018
Total Impuesto diferido	9.324.070	5.623.970	(4.607.222)	10.341.018

d) Conciliación entre el resultado contable y el gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente:



	Euros	
	2009	2008
Resultado contable antes de impuestos	2.972.412	3.502.074
Diferencias permanentes	6.000	(1.434.079)
Cuota al 28%	833.955	579.039
Otros	(9.763)	-
Regularización IS	(7.011)	(48.761)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	817.181	530.278

e) Desglose del gasto / (ingreso) por Impuesto sobre Beneficios

El desglose del gasto / (ingreso) por Impuesto sobre Beneficios para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido:		
Provisión pérdidas (obsolescencia y provisiones)	(300.304)	(193.982)
Provisión riesgos y gastos	(216.518)	(116.592)
Reversión provisión riesgos y gastos	85.224	-
Ajuste ventas retrocesión	859.845	2.220.777
Reversión/Aplicación de créditos por pérdidas a compensar	395.944	(561.545)
Otros y Ajustes de primera aplicación	-	(778.885)
Otros	(7.011)	(39.495)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	817.181	530.278

f) Activos y pasivos por impuestos diferidos registrados

El detalle al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y el movimiento de esta cuenta durante el ejercicio es el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	Euros				
	01.01.09	Regularizaciones (*)	Adiciones	Aplicaciones	31.12.09
Activos por impuesto diferido					
Provisiones no deducibles fiscalmente	490.430	393.137	527.648	(105.810)	1.305.405
Retrocesión de ventas 07 (margen de ventas)	-	1.213.827	-	(859.846)	353.981
Bases Imponibles negativas (*)	1.114.637	(561.545)	-	(395.944)	157.149
	1.605.067	1.045.419	527.648	(1.361.600)	1.816.535
Pasivos por impuesto diferido					
	-	(1.015.766)	-	-	(1.015.766)
	-	(1.015.766)	-	-	(1.015.766)

(*) Las regularizaciones proceden del cambio de criterio efectuado por la Compañía entre la estimación y la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 en relación con la integración del efecto fiscal de los ajustes de primera aplicación del Plan General de Contabilidad. En este sentido, la Compañía ha optado por integrar en la base imponible el impacto fiscal de los ajustes de primera aplicación cuando son contabilizados de acuerdo al devengo establecido en los nuevos criterios contables.

Ejercicio 2008

	Euros			
	01.01.08	Adiciones	Aplicaciones	31.12.08
Activos por impuesto diferido				
Retrocesión de ventas 07 (margen de Ventas)	3.195.645	-	(3.195.645)	-
Provisiones no deducibles fiscalmente	-	490.430	-	490.430
	3.195.645	490.430	(3.195.645)	490.430
Pasivos por impuesto diferido				
	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad dispone de 561.246 euros de bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyo crédito fiscal se encuentra reconocido en el activo del balance. Con efectos 1 de enero de 2009, la Norma Foral 21/2008 de 18 de diciembre, de ejecución presupuestaria para 2009, ha eliminado el plazo establecido para compensar bases imponibles negativas y determinadas deducciones pendientes de aplicación. Por lo tanto, las bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar a 1 de enero de 2009 podrán ser compensadas en ejercicios sucesivos sin límite temporal.

**g) Activos y pasivos por Impuesto diferido no registrados.**

La sociedad dispone de 1.579.011 euros en concepto de deducciones pendientes de aplicación, de las cuales, 1.559.090 euros han sido generadas en el propio ejercicio, según el siguiente detalle:

	Euros	Límite sobre cuota líquida
Por inversiones en Activos Fijos Nuevos 2009	1.470.463	45%
Por creación de empleo 2009	69.000	45%
Por contribución a planes de pensiones 2008	6.036	45%
2009	7.786	45%
Gastos de Formación 2008	13.884	45%
2009	11.841	45%
	1.579.010	

No existe límite temporal para aplicar las deducciones citadas.

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 por entender los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no está asegurada en los próximos diez ejercicios.

h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2005 y siguientes en relación con el Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

Debido a que las normas fiscales aplicadas por la Sociedad pueden ser objeto de diferentes interpretaciones y controversias por parte de las autoridades fiscales, podrían existir para los años abiertos a inspección determinados pasivos fiscales de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, en opinión de los Administradores y de sus asesores fiscales, la probabilidad de que dichos pasivos contingentes se materialicen es remota y, en cualquier caso, no tendrían un efecto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad consideradas en su conjunto.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 es, entre otras, la correspondiente a la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Álava, la cual se encuentra vigente, aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.



Con fecha 11 de septiembre de 2008, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas se pronunció sobre las peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco mediante autos de septiembre de 2006. En atención a esta sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco ha desestimado en diciembre de 2008 diversos recursos contra la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, su decisión ha sido objeto de recurso ante el Tribunal Supremo.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2009 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

16. Ingresos y gastos

Importe de la cifra de negocios-

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

	2009	2008
Venta de viviendas de derecho de tanteo (Nota 9) (*)	1.166.059	5.434.865
Venta de terrenos (Nota 9)	13.320.000	-
Venta de promociones-		
Viviendas y elementos vinculados	92.093.526	106.158.415
Elementos libres (**)	2.974.906	1.677.659
Total	109.554.491	113.270.939

(*) La Sociedad realiza las ventas, así como las compras, de viviendas de derecho de tanteo a un precio igual al precio del módulo de vivienda de protección oficial vigente en el momento de la operación. Tras el traspaso de dicha rama de actividad a la Sociedad de nueva creación SPGVA, Visesa no adquirirá más viviendas en régimen de Tanteo, y simplemente gestionará la venta de su parque remanente (Nota 9).

(**) Básicamente locales comerciales y garajes.

Aprovisionamientos-

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 adjunta es la siguiente (en euros):



	2009	2008
Compra viviendas de tanteo y retracto	-	2.373.625
Compra de terrenos y solares	14.828.177	14.382.414
Variación de existencias de terrenos (Nota 9)	(1.399.372)	(2.096.753)
Certificaciones de obras y otros costes de promociones	112.915.548	107.482.062
Total	126.344.353	122.141.348

Las compras de terrenos y solares son realizadas íntegramente en el País Vasco.

Otros Gastos de Explotación – Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 adjunta, es la siguiente:

	2009	2008
Arrendamientos y cánones	411.163	355.179
Reparaciones y conservaciones	262.184	192.064
Servicios de profesionales independientes	646.342	522.928
Primas de seguros	39.907	261.091
Servicios bancarios	2.321	1.959
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	274.250	243.922
Suministros	413.423	273.006
Otros servicios	267.258	227.754
Total	2.316.848	2.077.903

Gastos de personal-

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 adjunta, es la siguiente:

	2009	2008
Sueldos y salarios	2.509.082	2.285.864
Indemnizaciones	20.166	9.030
Seguridad Social	620.185	678.780
Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	77.864	60.362
Otros gastos sociales	133.097	90.553
Total	3.360.394	3.124.589

Con fecha 2 de noviembre de 2004 fue aceptada la solicitud de entrada de la Sociedad en la EPSV Itzarri. Dicha adhesión supone la aportación mensual de la Sociedad, a partir del mes de diciembre de 2004, de unas cantidades de importe definido a la mencionada sociedad EPSV para la cobertura de las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración para



aquellos empleados de la Sociedad que hayan pertenecido al menos dos años a alguna de las entidades que, como la Sociedad, son "socios protectores" de EPSV Itzarri.

Las aportaciones realizadas por Visesa al Plan de Pensiones por este concepto han ascendido a 77.864 euros en el ejercicio 2009 (60.362 euros en el ejercicio 2008), que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ni al 31 de diciembre de 2009 ni del 2008 existían aportaciones devengadas pendientes de realizar.

17. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección, y Otros Conceptos

Los miembros del Consejo de Administración de Visesa son todo varones.

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

Ejercicio 2009

	Sueldos y salarios	Otros conceptos	Total
Alta Dirección/Consejero	50.737	168	50.905

Con fecha 4 de junio de 2009 cesó voluntariamente de su cargo el antiguo Director General de la Sociedad que también era miembro del Consejo de Administración. Las retribuciones percibidas en el ejercicio 2009 hasta su baja ascendieron a un importe total de 57.352 euros desglosadas en los siguientes conceptos:

	Sueldos y salarios	Otros conceptos	Total
Alta Dirección/Consejero	38.785	18.567	57.352

Ejercicio 2008

	Sueldos y salarios	Otros conceptos	Total
Alta Dirección/Consejero	23.820	230	24.050



Con fecha 17 de septiembre de 2008 cesó voluntariamente de su cargo el antiguo Director General de la Sociedad que también era miembro del Consejo de Administración. Las retribuciones percibidas en el ejercicio 2008 hasta su baja ascendieron a un importe total de 80.044 euros desglosadas en los siguientes conceptos:

	Sueldos y salarios	Planes de pensiones	Otros conceptos	Total
Alta Dirección/Consejero	66.373	1.471	12.200	80.044

No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2009 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2009, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida, instrumentos de Patrimonio o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

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

La mayor parte de los saldos y transacciones realizadas en el ejercicio por operaciones financieras y que figuran en las cuentas adjuntas, se han realizado con las entidades financieras a la vez accionistas y cuyos representantes forman parte del Consejo de Administración (Nota 11).

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso, ejercen en ellas:



Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Iñaki Arriola Lopez	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Presidente
Iñaki Arriola Lopez	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Presidente
Iñaki Arriola Lopez	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Presidente
Ignacio de la Puerta Rueda	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Rafael Farias	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Rafael Farias	Fomento Empresarial AZSE, S.L.	Promoción Inmobiliaria	9,50%	-
Mario Yoldi	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
M ^a Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Vicepresidenta
M ^a Paz Larrumbide Moreno	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Vicepresidenta
M ^a Paz Larrumbide Moreno	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Vicepresidenta
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ria 2000	Regeneración urbanística de Bilbao y su entorno	-	Consejera
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	Regeneración del corredor de Jaizkibel y del entorno de la bahía de Pasaia	-	Consejera
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2010, S.A.	Revitalización urbana y social de las zonas de Txábarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas y Los Baños de Sestao	-	Consejera
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Comisión Gestora de Zorrozaurre	Revitalización urbanística, económica y social de la península de Zorrozaurre	-	Consejera
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Badia Berri, S.A.	Agencia para la renovación urbana de la bahía de Pasaia	-	Consejera
Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Miguel Bengoechea Romero	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
Miguel Bengoechea Romero	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	Nuevos Espacios Industriales del Norte, S.A. (NEINOR)	Promoción de Desarrollos Inmobiliarios	100%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	21,75%	Consejero

Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	21,75%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	Licasa I S.A.	Inmobiliaria	12,50%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	OBAREMA UNO, S.L.	Inmobiliaria	42,10%	No
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	OBAREMOS DOS, S.L.	Inmobiliaria	42,10%	No
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	RESIDENCIAL IPAR MADRID, S.A.	Inmobiliaria	30%	No
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	Grupo Inmobiliario Inverlur, S.L.	Inmobiliaria	100%	No
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	6,50%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	6,50%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Vitalquiler, S.L.	Promoción y Alquiler de Viviendas	60,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Viuc Promociones, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Lasgarre, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Inmobiliarias Alavesas, S.A.	Construcción y Explotación de Aparcamientos	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Gerens Management Group, S.A.	Promoción Inmobiliaria	2,06%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Paisajes del vino, S.L.	Promoción Inmobiliaria	17,21%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Guereñu Promociones, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Mail Investment, S.A.	Inmobiliaria	80,00%	Presidente



Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Martioda Promociones, S.L.	Inmobiliaria	60,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Junguitu, S.L.	Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Nunzaan, S.L.	Inmobiliaria	21,47%	Consejero
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	6,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	6,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	MCC – Sustrai, S.A.	Promoción Inmobiliaria	15%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Navarra Suelo Industrial, S.A.	Búsqueda de Suelo Industrial ordenado y dotado de infraestructuras para la instalación de empresas en Navarra	4,75%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Promociones Iturmendi 2010, S.L.	Inmobiliaria	0,51%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Fuster Yequeda, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Residencial Almudevar, S.L.	Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Promociones Flores Alfinden, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Flores Astillero, S.L.	Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración



Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Nuevos Desarrollos Residenciales La Albericia, S.L.	Inmobiliaria	0,51%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Capitol Promociones XXI, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Capitol León, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Residencial Los Valles, S.L.	Promoción Inmobiliaria	20%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	Inmobiliaria	9,38%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	Inmobiliaria	9,38%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Copesa Valdecilla, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Eco Moncayo Azul, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Guimel Aragón, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y Leon, S.L.	Inmobiliaria	0,49%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Guimel Burgo S.L.	Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Promociones Royal Almazarro, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Clarim Álava, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,0%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Clarim Navarra, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Vocal del Consejo de Administración



Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Clarim Valladolid, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Clarim Bizkaia	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Promociones Maralema	Promoción Inmobiliaria	0,50%	Vocal del Consejo de Administración





18. Avales

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales en garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos, devolución de anticipos recibidos de clientes y cobros por subvenciones de la Unión Europea por importe de 64.975 miles de euros, aproximadamente (74.514 miles de euros en el 2008).

Asimismo se han recibido de empresas constructoras y colegios profesionales avales por importe de 3.786 miles de euros, aproximadamente (11.193 miles de euros en el 2008), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

19. Operaciones interrumpidas

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad no ha interrumpido ninguna actividad.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad procedió a traspasar la rama de actividad de Bizigune a la Sociedad de reciente creación SPGVA (Nota 4.m). Conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, la venta de dicha actividad fue clasificada como una operación interrumpida.

El detalle de los elementos patrimoniales que estaban afectos a esta actividad industrial en el momento de la cesión en mayo de 2008 fue el siguiente:

	2008
Inmovilizado material	14.863
Cuentas por Cobrar	5.491.730
Cuentas por pagar	(21.004)
Fianzas entregadas	(2.009.608)
Préstamos al personal	13.024
Neto entregado	3.489.005



Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 afectos a la actividad de Bizigune fueron los siguientes:

Detalle de ingresos y gastos por operaciones interrumpidas

	Ejercicio 2008
Importe neto de la cifra de negocios	(4.012.627)
Subvenciones de explotación	5.049.360
Gastos de personal	(342.995)
Otros gastos de explotación	(518.942)
Provisión de impagados	(122.055)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	52.741
Gastos financieros	(52.741)
RESULTADO FINANCIERO	(52.741)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-

20. Otra Información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante Los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 63 y 73 personas respectivamente, siendo su distribución la siguiente:



Ejercicio 2009

	Nº de mujeres	Nº de hombres	Total
Alta Dirección	-	1	1
Directores	2	4	6
Técnicos superiores	13	6	19
Técnicos medios	2	10	12
Administrativos	22	3	25
	39	24	63

Ejercicio 2008

	Nº de mujeres	Nº de hombres	Total
Alta Dirección	-	1	1
Directores	2	4	6
Técnicos superiores	11	6	17
Técnicos medios	2	10	12
Administrativos	25	12	37
	40	33	73

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 la plantilla empleada por la Sociedad distribuida por categorías profesionales y por género es la siguiente:

Ejercicio 2009

	Mujeres	Hombres	Total (*)
Alta Dirección	-	1	1
Directores	2	4	6
Técnicos superiores	17	7	24
Técnicos	2	9	11
Administrativos	26	2	28
	47	23	70

(*) Un total de 5 personas están cubriendo bajas de maternidad.

**Ejercicio 2008**

	Mujeres	Hombres	Total
Alta Dirección	-	1	1
Directores	2	4	6
Técnicos superiores	11	5	16
Técnicos	2	10	12
Administrativos	25	5	30
	40	25	65

b) Remuneración de auditores

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría del ejercicio 2009 han ascendido a un importe de 59.900 euros (59.500 euros en el 2008). Por otro lado, en el presente ejercicio, el auditor de cuentas no ha prestado ningún servicio adicional a la Sociedad. En el ejercicio 2008, el auditor de cuentas prestó servicios adicionales (no fiscales) por importe de 24.000 euros, aproximadamente. Todos los importes se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 adjuntas.

c) Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

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

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

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

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta puede financiarse con líneas de descuento, préstamos hipotecarios con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante líneas de descuento. El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2009 asciende a 128.131 miles de euros (85.080 miles de euros en el ejercicio 2008).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista mayoritario,



en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en el Plan Director 2006-2009. Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en detalle en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2010, contando con el apoyo de las entidades financieras que forman parte de su accionariado, razón por la que no esperan problemas.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2010, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad son las siguientes, expresadas en miles de euros:

Presupuesto de Tesorería	2010
Cobros promociones	189.318
Cobros subvenciones	11.675
Desembolsos de capital	5.713
Suscripción nuevos préstamos (**)	219.688
Pagos suelo	(31.665)
Pagos nuevas instalaciones	-
Pagos promociones (*)	(129.750)
Amortización principal préstamos (**)	(241.733)
Intereses	(6.966)
Otros, neto	(12.184)
Total cobros menos pagos	4.096

(*) Incluye amortización líneas de descuento registradas en "Otros pasivos financieros no bancarios"

(**) Incluye la novación de financiación como alta y baja de financiación por importe de 68.813 miles de euros

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al ejercicio, permiten concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.



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

Informe de Gestión de 2009



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

Informe de gestión

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

En el ejercicio 2009, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, iniciando la edificación de 781 viviendas que han sido adjudicadas en el ejercicio, 551 de régimen general y 230 sociales. Se consideran finalizadas en el ejercicio 2009, o dicho de otra manera, se ha comenzado en 2009 la escrituración de las siguientes promociones:

- 34 viviendas sociales y 69 concertadas en Llodio
- 25 viviendas sociales y 102 concertadas en Etxebarri
- 100 viviendas concertadas en Sestao
- 46 viviendas concertadas en Sopelana
- 20 viviendas sociales y 40 concertadas en Etxebarri
- 99 viviendas concertadas en Elgoibar
- 401 viviendas concertadas en Salburua
- 104 viviendas concertadas en Donostia Iza

De estas promociones, 227 viviendas pertenecen al Contrato Programa 2003, 308 al Contrato Programa 2004, y 401 al Contrato Programa 2005. El número total de viviendas escrituradas en el ejercicio 2009 asciende a 875 frente a las 1.130 de 2008. Esta variación está relacionada con el ciclo normal de terminación de las promociones.

Se han firmado contratos con la sociedad participada Alokabide, para la transmisión de 282 viviendas en Zabalgana y 171 en Salburua, así como de 30 viviendas en Gernika para su puesta en régimen de arrendamiento protegido. Adicionalmente se han escriturado con esta misma sociedad en 2009 las promociones de Etxebarri 20 VS, Etxebarri 25 VS y Llodio 34 VS.

Además, durante el ejercicio 2009 se ha continuado la ejecución de una serie de urbanizaciones complementarias por cuenta del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en las promociones de Miribilla, Llodio, Elgoibar y Donostia Iza.

Adicionalmente se han realizado compras de suelo por un importe total de 14,8 millones de euros de las que 6,2 millones corresponden a Zorrozaurre y 8,5 millones a Sestao Vega Galindo. Se han adquirido al Gobierno Vasco los derechos de superficie de terrenos en Ugao, en Amezola, en Gernika, en Derio, en Basauri, o en Sondika entre otros. Tanto en Eskoriatza, Amurrio, como en Ugao se están haciendo trabajos de urbanización de parcelas en cooperación delegada con el ayuntamiento.

En cuanto al Margen sobre ventas (calculado este como el cociente entre el beneficio de explotación y la cifra de ventas de la empresa), se aprecia una pequeña bajada habiendo pasado del 8,15 % en el ejercicio 2008 al 7,35% en el ejercicio 2009. El margen de ventas que se obtenga en el ejercicio depende de las promociones concretas que se escrituren en el año y del margen del Contrato Programa al que se encuentran adscritas.



Otro de los indicadores no financieros que nos da una idea del crecimiento del negocio es la evolución de la plantilla media. Para hacer esta comparativa debemos homogeneizar datos. No es comparable la plantilla media de VISESA del ejercicio 2009 con la del ejercicio 2008 ya que a 30-04-08 se traspasa la actividad de Bizigune y tanteos a una nueva sociedad lo cual implica que hay 25 personas que pasan de VISESA a SPGVA. Por tanto, para hacer comparables los datos de plantillas medias, debemos considerar en 2008 la plantilla media únicamente de VISESA para poder comparar el dato con la plantilla media de VISESA de 2009 (62,64 personas). En 2008 la plantilla media es de 63,24 personas dato este que sí sería comparable con la plantilla media de 2009 y que da una idea del mantenimiento de la actividad.

En cuanto a la actividad de Tanteos y Bizigune, esta fue traspasada a la sociedad de nueva creación con fecha 30-04-08 si bien durante el ejercicio 2009 se ha seguido gestionando el stock de tanteos que había adquirido VISESA antes del traspaso de la actividad. Así, durante el ejercicio 2009 se han registrado ventas de tanteos por 1,1 millones de euros (correspondientes a la venta de 10 viviendas) siendo la existencia final de estas viviendas de 826 miles de euros al cierre del ejercicio 2009

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

Visesa, ya en 2002, dentro de su estrategia de competitividad, optó por la excelencia en la gestión como uno de sus pilares estratégicos, y por enfocar el sistema de gestión al Modelo EFQM de Excelencia, como garantía de éxito para el cumplimiento de sus objetivos.

Durante estos años, hemos alineado permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia del Modelo EFQM: orientación hacia los resultados, orientación al cliente, liderazgo y coherencia, gestión por procesos y hechos, desarrollo e implicación de las personas, proceso continuo de innovación, aprendizaje y mejora, desarrollo de alianzas y responsabilidad social.

Adaptamos la estructura a la gestión por procesos, definiendo e implantando los procesos de la sociedad, siguiendo el ciclo PDCA de mejora continua que obliga al sistema a revisar los procesos y ajustarlos permanentemente. Tratamos de crear valor en todas las actividades y, por tanto, de crear más valor para todos los grupos de interés de Visesa, nuestros clientes, nuestros accionistas, nuestros proveedores, las sociedades participadas (Alokabide y Orubide), las personas que integran Visesa y la sociedad en su conjunto.

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

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



Durante los siguientes años hemos seguido avanzando en la implantación del Modelo, y en la consolidación del sistema de gestión ya implantado, ajustando los procesos a las nuevas necesidades y realizando las conexiones necesarias con los procesos de las sociedades Alokabide, Orubide y SPGVA, habiendo definido un Mapa de Procesos Integrado para las 4 sociedades.

Otros ámbitos de gestión en los que hemos avanzado y han supuesto un gran avance son:

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

GESTION DE PERSONAS

A lo largo del año 2009, el proceso 11, Gestión de las Personas, se ha centrado en la consecución de los objetivos recogidos en el plan de gestión de Visesa en el ámbito de personas y concretamente en tres áreas de trabajo específicas:

- Competencias Liderazgo: a finales del año 2007 dimos comienzo un proyecto de desarrollo de competencias conversacionales y de coaching que se extendió a lo largo de todo el año 2008 en el nivel Directivo. Este proceso de desarrollo pretendía dotar a los directores de la organización de herramientas innovadoras de gestión para el desarrollo propio y de sus equipos. Esta fue la primera fase de un proyecto, cuya segunda fase comenzó en el año 2009.

Por lo tanto, en el año 2009 hemos seguido trabajando con los líderes de segundo nivel con el objetivo de dotar a Visesa de profesionales con buenas aptitudes no sólo en el ámbito técnico sino también en el ámbito de la gestión. Por ello a lo largo de este proceso 47 personas, se han formado en herramientas de gestión de personas altamente efectivas, han sido evaluadas y han elaborado planes de acción y han sido "mentorizados" por sus responsables, con el objetivo de asistirles en su desarrollo personal y profesional.

- Beneficios sociales: Ya a lo largo del año 2008, pusimos en marcha novedosos beneficios sociales, y a lo largo del año 2009, dimos comienzo a la puesta en marcha del servicio de catering en las cuatro oficinas.
- Consolidación Plantilla: A lo largo del año 2008, dimos los primeros pasos para adecuar la plantilla de Visesa a la actividad de la organización. Para ello, fue necesario la realización de un estudio de dimensionamiento, que recogió en su informe final que la plantilla de Visesa debía de ser de 65 personas.
- Nuevas Instalaciones: en el año 2009, trasladamos las oficinas centrales y la OAc de Alava a un edificio de oficinas. Hemos mejorado sustancialmente con respecto a las instalaciones precedentes (luz, m2/persona, ergonomía, instalaciones, servicios, comedor...)

INNOVACION



En VISESA la innovación no se limita únicamente a la utilización de nuevos materiales, sistemas constructivos y elementos innovadores en instalaciones y edificación –que también, y de manera muy significativa-, sino que además se centra en implantar sistemas de gestión y producción novedosos, incorporando la participación de los usuarios en el resultado final de nuestros productos y servicios.

Alineadas con los objetivos del Plan Estratégico 2006-2009, las líneas principales de actuación en el año 2009 han sido: eficiencia energética y sostenibilidad en edificios, desarrollos urbanos sostenibles e industrialización. Se han materializado en el desarrollo de diferentes acciones y proyectos, entre las que destacan:

- Proyecto europeo TetraEner (FP6 – Concerto)
- Aprobación de la propuesta de proyecto europeo PIME's (FP7 – Concerto)
- Evaluación de la viabilidad de la edificación industrializada en base acero en sus promociones
- Puesta en marcha de una Empresa de Servicios Energéticos (ESCO)
- Participación en la asociación europea E2B (Iniciativa tecnológica de edificios energéticamente eficientes)
- Viabilidad de la utilización de microgeneración en promociones en Salburua y Llodio

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

En el capítulo de inversiones, se cifra en 277.820.007,3 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc así como gastos financieros, personal y compras de suelo).

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2005 y 2006 y de los contratos programa previstos para los años 2007, 2008 y 2009.

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

PROVINCIA	OBRA Y RESTO DE GASTOS	SUELO	FINANCIEROS	PERSONAL	TOTAL
ARABA	130.286.177,53		3.923.135,91	997.503,64	135.206.817,09
BIZKAIA	57.036.176,86	40.000.000	1.717.455,21	436.683,27	99.190.315,34
GIPUZKOA	41.482.567,67		1.259.950,08	320.357,19	43.422.874,94

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

ACCIONES PROPIAS



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

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2009 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En el mes de enero de 2010 los socios de VISESA han desembolsado el capital suscrito pendiente de desembolso por 5.713 miles de euros.

CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la memoria. Asimismo, en el accionariado de la Sociedad se encuentran cuatro entidades financieras, las cuáles participan en la financiación de los proyectos inmobiliarios que está desarrollando.

Por último, los proveedores principales de Visesa tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas (ver Nota 4.d) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción, la cual paga dichas certificaciones según va percibiendo los anticipos correspondientes por la venta de viviendas. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.



Riesgo de mercado

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007 agudizado en 2008 y 2009, uno de los principales riesgos que la Sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus activos "Existencias", por lo que, de forma permanente la Sociedad analiza la situación actual del mercado inmobiliario así como sus expectativas a medio y largo plazo.

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

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

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

Riesgo de interés

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

Por otro lado, la sensibilidad de la deuda ante fluctuaciones de los tipos de interés respecto de la deuda a largo plazo ante una variación de más (menos) 1% en el tipo de interés podría suponer un efecto en los gastos financieros anuales de unos 2,4 millones de euros, aproximadamente (2,1 millones de euros en el ejercicio 2008).

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



D. Iñaki Arriola López
Presidente

Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno
Vicepresidenta

D. Miguel Bengoetxea Romero
Vocal

D. Juan Antonio González Royuela
Vocal

D. José Alberto Barrena Llorente
Vocal

D. Peio Goikoetxea Urdapilleta
Vocal

D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena
Vocal

D. Tomás Alonso Sanz
Vocal

D. Ignacio de la Puerta Rueda
Vocal

D. Rafael Farias Blanc
Vocal

D. Mario Yoldi Domínguez
Vocal

Dña. Paloma Usatorre Mingo
Vocal



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en sesión celebrada el 25 de Marzo de 2010 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al Ejercicio 2009, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, están extendidas y visadas por mí en señal de identificación con la siguiente numeración:

Cuentas Anuales: 72 folios, páginas de la 1 a la 72

Informe de Gestión: 7 folios, páginas de la 1 a la 7

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 171, todos y cada uno de los citados documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios.

Alberto Arzamendi Cenciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gazteiz, 25 marzo de 2010



DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

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

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2009 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

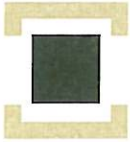
Fecha: 25 de marzo de 2010

Firmas del Secretario del Consejo de Administración: _____

D. Alberto Arzamendi Ceciaga

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

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

**Presupuesto de Explotación – Ingresos-**

	Ingreso			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INGRESOS-				
Importe neto de la cifra de negocios	2.1.	109.554.491	114.673.198	(5.118.707)
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	2.2.	19.602.306	192.268.953	(172.666.647)
Otros ingresos explotación-				
Ingresos accesorios y otros	2.1.	3.801.036	1.463.036	2.338.000
Subvenciones por Contratos-Programa	2.2.	10.008.086	24.256.212	(14.248.126)
Otras subvenciones	2.3.	91.062	2.001.410	(1.910.348)
Ingresos financieros	2.4.	143.226	-	143.226
Ingresos excepcionales		71.485	-	71.485
Total Ingresos		143.271.692	334.662.809	(191.391.117)

Presupuesto de Explotación – Gastos-

	Gasto			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
GASTOS-				
Aprovisionamientos	2.5.	128.628.559	308.433.085	(179.804.526)
Gastos de personal	2.6.	3.360.394	3.687.926	(327.532)
Dotaciones para amortización		706.477	863.523	(157.046)
Variación de las provisiones	2.7.	5.959.776	-	5.959.776
Otros gastos de explotación-				
Servicios exteriores	2.8.	2.316.848	2.877.949	(561.101)
Tributos	2.8.	19.797	21.685	(1.888)
Gastos financieros (*)	2.9.	1.104.785	15.760.636	(14.655.851)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(1.797.345)	2.087.032	(3.884.377)
Impuesto sobre Sociedades	2.11.	817.181	-	817.181
Resultado del Ejercicio (Ingresos-Gastos)	2.12.	2.155.220	930.973	1.224.247
Total Gastos		143.271.692	334.662.809	(191.391.117)

(*) Los datos reales incorporan el efecto de los gastos financieros capitalizados. En la Nota 2.9 se ha homogeneizado los datos del presupuesto para hacerlo comparable.



Herri-Baltzaia
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRILAN ETA GARRAIO SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Egoitza
Central**

Portal de Gamarra, 1 A - 2ª planta
01013 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 21 40 50
Fax: 945 06 84 40
visesa@visesa.com

Plaza Circular, 4 - 9ª planta
48001 Bilbo
Tel.: 94 661 26 20
Fax: 94 424 19 89
bilbao@visesa.com

Plaza Pinares, 1 - 4ª planta
20001 Donostia-San Sebastián
Tel.: 943 32 63 40
Fax: 943 32 63 41
donostia@visesa.com

Portal de Gamarra, 1 A - Planta baja
01013 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 21 40 38
Fax: 945 24 16 09
gasteiz@visesa.com





visesa



Presupuesto de Capital – Inversión-

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INVERSIÓN-				
Pagos por Inversiones-				
Inmovilizado intangible		110.852	-	110.852
Inmovilizado material		2.235.412	2.313.685	(78.273)
Otros Activos Financieros		103.307	-	103.307
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones interrumpidas		210.100	-	210.100
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas		-	30.000	(30.000)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero (devolución y amortización)-	3.1.			
Deudas con entidades de crédito		13.357.098	4.532.053	8.825.045
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		11.079.371	-	11.079.371
Aumento del Efectivo o Equivalentes	3.6.	-	7.956.315	(7.956.315)
Total Inversión		27.096.140	14.832.053	12.264.087



Herri-Baltzaia
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRIARI ETXERAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Egoitza Central

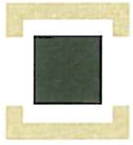
Portal de Gamarra, 1 A - 2ª planta
01013 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 21 40 50
Fax: 945 06 84 40
visesa@visesa.com

Plaza Circular, 4 - 9ª planta
48001 Bilbo
Tel.: 94 661 26 20
Fax: 94 424 19 89
bilbao@visesa.com

Plaza Pinares, 1 - 4ª planta
20001 Donostia-San Sebastián
Tel.: 943 32 63 40
Fax: 943 32 63 41
donostia@visesa.com

Portal de Gamarra, 1 A - Planta baja
01013 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 21 40 38
Fax: 945 24 16 09
gasteiz@visesa.com





Presupuesto de Capital – Financiación-

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
FINANCIACIÓN-				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación-	3.5.	(40.077.458)	(17.700.000)	(22.377.458)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero-				
Aumento de deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.2.	15.774.845	32.532.053	(16.757.208)
Aumento de pasivos financieros no bancarios		25.036.073	-	25.036.073
Aumento de deudas con empresas vinculadas		2.674.456	-	2.674.456
Cobros por desinversiones-				
Otros activos		134.978	-	134.978
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	3.3.	208.333	-	208.333
Cobro por subvenciones, donaciones y legados recibidos-	3.4.	13.180.876	-	13.180.876
Disminución del efectivo o equivalentes-	3.6.	10.164.037	-	10.164.037
Total Financiación		27.096.140	14.832.053	12.264.087

2. Análisis de la Ejecución del Presupuesto de Explotación

Los comentarios a las desviaciones más significativas en la comparación de los importes presupuestados con los realmente realizados se detallan a continuación:

2.1. Importe neto de la cifra de negocios -

El desglose de las ventas y prestación de servicios reales y presupuestados es el siguiente:

	Ingreso (Gasto)		
	Real	Presupuesto	Desviación
Promociones cerradas en 2009 (Contrato-Programa 2002, 2003, 2004 y 2005) y Elementos libres	95.068.432	114.673.198	(19.604.766)
Ventas de terrenos y solares	13.320.000	-	13.320.000
Viviendas de tanteo	1.166.059	-	1.166.059
Prestación de servicios	3.801.036	1.463.036	2.338.000
Total Cifra de Negocios	113.355.527	116.136.234	(2.780.707)



Herri-Baltza
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETxebizitza, Herrilari eta Garraio Sarea
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Egoitza
Central

Portal de Gamarra, 1 A - 2ª planta
01013 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 21 40 50
Fax: 945 06 84 40
visesa@visesa.com

Plaza Circular, 4 - 9ª planta
48001 Bilbo
Tel.: 94 661 26 20
Fax: 94 424 19 89
bilbao@visesa.com

Plaza Pinares, 1 - 4ª planta
20001 Donostia-San Sebastián
Tel.: 943 32 63 40
Fax: 943 32 63 41
donostia@visesa.com

Portal de Gamarra, 1 A - Planta baja
01013 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 21 40 38
Fax: 945 24 16 09
gasteiz@visesa.com



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

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

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

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

En el capítulo de inversiones, se cifra en 310.315.696,46 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc así como gastos financieros, personal y compras de suelo).

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2005 y 2006 y de los contratos programa previstos para los años 2007 y 2008.

El reparto por provincias es:

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA
GIZARTE LAGUNTZAKOAK SOCIALES	Iruña de Oca: 20 Salburua: 111 Zabalzana: 316 Laudio: 29 Zabalzana: 172	Bilbao(Txurdinaga): 45 Muskiz: 40 Basauri: 40	Hernani: 34 Mutriku: 75 Oiartzun: 42 Ordizia: 27
ITUNPEKOAK CONCERTADAS	Zabalzana: 345 + 92 Iruña de Oca: 64 Salburua: 242 Zabalzana: 336 Laudio: 174 Salburua: 222	Bilbao (Arangoiti): 50 Durango: 102 Bilbao(Txurdinaga): 90 Ermua: 40 Muskiz: 40 Derio: 24 + 53 Sondika: 84 Basauri: 96	Hernani: 74 Mutriku: 113 Alluitz Akular: 260 Oiartzun: 154 Eibar (Egazelai): 62 Eibar (Bolingua): 88
TASATUAK TASADAS			Oiartzun: 84

En este ejercicio está prevista la escrituración de las siguientes promociones:

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA
GIZARTE LAGUNTZAKOAK SOCIALES		Etxebarri: 30+10	
ITUNPEKOAK CONCERTADAS	Salburua : 401	Sestao: 100 Etxebarri: 102	Elgoibar: 99

La cifra de ventas prevista para el ejercicio 2009 asciende a 114.673.198 euros que incluye también la venta de garajes libres y de locales además de las viviendas y elementos vinculados.

Las activaciones en existencias consecuencia de los gastos incurridos en las promociones en curso durante el ejercicio, así como la baja de existencias por las ventas realizadas durante el año implican un incremento en la cifra de existencias de 133.725.587 euros en 2009 con respecto a las existencias previstas a cierre de 2008 de los que 22 millones corresponden a compras de suelo (fundamentalmente correspondientes a adquisiciones de suelo en Bolueta).

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

- Inmovilizado material 250.000 euros.
- Inmovilizado inmaterial 50.000 euros.

ÁREA COMERCIAL

El reparto de las escrituraciones previstas para el ejercicio 2009 por provincia es el siguiente:

ARABA	54.468.259,17
BIZKAIA	48.313.911,65
GIPUZKOA	11.891.027,22
	114.673.198,04

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

El objetivo de VISESA era iniciar la edificación de 1.130 viviendas. En el ejercicio 2009, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, iniciando la edificación de 779 viviendas incluidas en promociones de los Contratos Programa 2007 y 2008.

En el capítulo de inversiones, de los 246.624.420 euros de volumen de obra a realizar (comprende tanto las obras a iniciar como las ya en marcha procedentes de ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción excluidos financieros y personal), se han ejecutado 127.560.421 euros. En el capítulo de subvenciones a percibir por Contratos Programa, se han cobrado 10.096.055 euros de los 26.257.622 previstos. En cuanto a las compras de suelo, serán objeto de análisis individualizado a lo largo de este informe.

En cuanto a el desglose por promociones de los importes previstos de ejecución de obra (sin incluir otros costes activados) así como su comparación con los datos reales de ejecución y las explicaciones de las variaciones más significativas nos remitimos a los comentarios incluidos en el "Informe de Cumplimiento Presupuestario" del ejercicio 2009

En cuanto a las compras de suelo se refiere, de los 14.828.177 € que se han comprado de suelo en 2009, la mayor parte son compras en Zorrozaurre y de Sestao Vega Galindo por 6.213 miles de euros y 8.546 miles de euros respectivamente. En el presupuesto para el ejercicio no había contempladas compras de suelo para Zorrozaurre ya que estas compras se habían previsto en el presupuesto de 2008 y se han retrasado por lo que finalmente se materializan en el ejercicio 2009. En cuanto a las compras en Sestao Vega Galindo, el importe incluido en presupuesto era de 180 miles de euros. En el ejercicio 2009 se ha materializado una permuta de terrenos por edificación futura no recogida en el presupuesto.

También estaban previstas otras compras de suelo que finalmente no se han ejecutado por retrasos en los desarrollos urbanísticos que han retrasado las compraventas previsiblemente al ejercicio 2010. Las principales adquisiciones que estaban previstas y que finalmente no se han materializado son: 19.800.000 € en Bolueta, 406.276 € en Eibar y 463.834 euros en Tolosa.

En cuanto a las escrituraciones del ejercicio 2009, han sido inferiores a las presupuestadas (95.068 miles de euros frente a 114.673 miles de euros previstos). Además de estas escrituraciones, en el ejercicio 2009 se ha vendido una parcela de terreno de Zorrozaurre a IMQ por importe de 13.320.000 euros. Esta venta de terreno no se encontraba prevista en presupuesto lo que hace que la cifra final de negocio de 2009 sea muy similar a la presupuestada. En cuanto a las escrituraciones de viviendas, elementos vinculados y elementos libres de 2009, su reparto por provincias es el siguiente:

Araba: 31.250.346 euros

Bizkaia: 37.999.124 euros

Gipuzkoa: 25.818.962 euros

En cuanto al reparto por promoción y por Contrato Programa de las escrituraciones, nos remitimos al Informe de Cumplimiento Presupuestario del ejercicio 2009 en el que se analizan y explican las principales variaciones.

INMOVILIZADO

En las inversiones en Activo Fijo:

Inmovilizado material: previsto 250.000 euros, ejecutado 2.235.412 euros.

Las causas de este incremento son:

Mobiliario: Las adquisiciones previstas para 2009 ascendían a 100.000 euros, si bien finalmente han sido 500.000 euros más altas como consecuencia del retraso en las compras de mobiliario previstas para 2008, que finalmente se han materializado en 2009.

Por otra parte, en 2008 se había previsto la ejecución de una serie de trabajos de acondicionamiento de las instalaciones de la nueva sede que no se materializaron en su totalidad, quedando pendientes 1.513.685 euros que se han realizado en 2009.

En lo que al resto de adiciones se refiere, se corresponden en su mayoría a adquisiciones de equipos informáticos.

Estas diferencias entre las inversiones previstas y las reales ha sido comunicada a Gobierno mediante modificación presupuestaria de fecha 25 de Noviembre de 2009

Los retiros del ejercicio no han sido significativos.

- Inmovilizado inmaterial: previsto 50.000 euros, ejecutado 110.852 euros.

Las altas del ejercicio se corresponden sobre todo con gastos relacionados con la actualización de las licencias de Navision

VIVIENDAS DE TANTEO

Durante el ejercicio 2009 VISESA ha continuado dando salida al stock de viviendas de tanteo compradas antes del 01-05-08, fecha a partir de la cual esta actividad se traspasó a SPGVA. Así, en 2009 se han registrado ventas de tanteos por un valor de 1.166 miles de euros, quedando a cierre de 2009 un volumen de existencias de tanteos de 826 miles de euros.