

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2010
junto con el Informe de los Auditores



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

A los Accionistas de BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

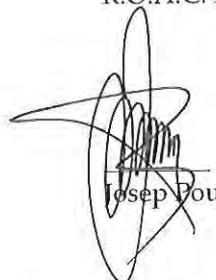
MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2011 N° 03/11/00941
COPIA GRATUITA

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

Bilbao, 18 de marzo de 2011

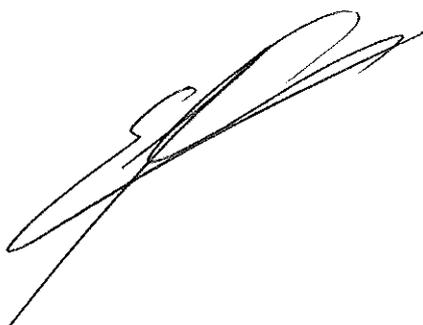
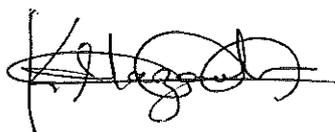
MAZARS Auditores, S.L.P.
R.O.A.C. N° S1189



Josep Pou

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, featuring a series of connected loops and a horizontal line.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		183.164	159.511	PATRIMONIO NETO		5.870.076	5.972.112
Inmovilizado material	5	142.000	159.511	Fondos propios	11	5.870.076	5.972.112
Terrenos y construcciones		134.495	145.117	Capital		<u>5.709.500</u>	<u>5.709.500</u>
Instalaciones técnicas y otro inmov.material		7.505	14.394	Capital escriturado		5.709.500	5.709.500
Activos por impuestos diferidos	15	41.164	-	Reservas		<u>457.904</u>	<u>457.904</u>
				Legal y estatutarias		28.871	28.871
				Otras reservas		429.033	429.033
ACTIVO CORRIENTE		5.788.122	5.897.533	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(195.292)	(79.552)
Existencias	7	424.252	246.680	Resultado del ejercicio	3	(102.036)	(115.740)
Obras en curso de construcción de ciclo largo		334.119	137.503				
Edificios construidos		90.133	109.177	PASIVO NO CORRIENTE		69.621	45.863
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	292.593	514.531	Deudas a largo plazo	12	1.015	4.700
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	8	90.859	384.938	Otros pasivos financieros		1.015	4.700
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	8	62.233	59.384				
Deudores varios		3.000	3.000	Pasivos por impuesto diferido	15	68.606	41.163
Activos por impuesto corriente	15	136.501	65.245				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	-	1.964	PASIVO CORRIENTE		31.589	39.069
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		4.990.592	5.064.725	Deudas a corto plazo	12	5.548	21.196
Créditos a empresas del grupo	18	4.990.592	5.064.725	Otros pasivos financieros		5.548	21.196
Inversiones financieras a corto plazo		140	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	26.041	17.873
Otros activos financieros		140	-	Acreedores varios		10.338	9.354
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	80.545	71.597	Otras deudas con las Administraciones públicas	15	15.703	8.519
Tesorería		80.545	71.597				
TOTAL ACTIVO		5.971.286	6.057.044	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.971.286	6.057.044

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresado en Euros)

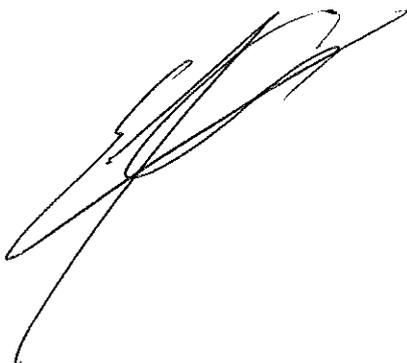
	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		70.509	-
a) Ventas		70.509	-
b) Ingresos por arrendamientos		-	-
2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	7	196.616	48.500
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	-
4. Aprovisionamientos		(215.659)	(66.000)
a) Obras y servicios realizados por terceros	16	(215.659)	(66.000)
5. Otros ingresos de explotación		-	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
6. Gastos de personal		(95.065)	(98.166)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(70.691)	(73.643)
b) Cargas sociales	16	(24.374)	(24.523)
7. Otros gastos de explotación		(97.329)	(84.586)
a) Servicios exteriores		(88.523)	(74.530)
b) Tributos		(7.248)	(10.056)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.558)	-
8. Amortización del inmovilizado	5	(17.511)	(17.510)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	-
10. Excesos de provisiones		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(158.439)	(217.762)
13. Ingresos financieros		42.682	88.301
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	-
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	-
a2) En terceros		-	-
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros	6 y 16	42.682	88.301
a1) De empresas del grupo y asociadas	18	34.516	64.940
a2) De terceros		8.166	23.361
14. Gastos financieros		-	-
a) Por deudas con terceros		-	-
15. Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		42.682	88.301
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(115.757)	(129.461)
Impuestos sobre beneficios	15	13.721	13.721
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(102.036)	(115.740)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(102.036)	(115.740)




ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(102.036)	(115.740)
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de activos y pasivos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IX. Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(102.036)	(115.740)




B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2010

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido							
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO – 31 diciembre 2008	5.709.500	-	-	457.904	(54.531)	(25.021)	-	-	- 6.087.852
I. Ajustes por cambios de criterio 2007.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2007.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2009-1 de enero 2009	5.709.500	-	-	457.904	(54.531)	(25.021)	-	-	- 6.087.852
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	(115.740)	-	-	(115.740)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de resultados	-	-	-	-	(25.021)	25.021	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO – 31 diciembre 2009	5.709.500	-	-	457.904	(79.552)	(115.740)	-	-	- 5.972.112
I. Ajustes por cambios de criterio 2008.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2008.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO - 1 enero 2010	5.709.500	-	-	457.904	(79.552)	(115.740)	-	-	- 5.972.112
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(102.036)	-	-	(102.036)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. (-) Distribución de resultados	-	-	-	-	(115.740)	115.740	-	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO - 31 diciembre 2010	5.709.500	-	-	457.904	(195.292)	(102.036)	-	-	- 5.870.076

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(115.757)	(129.461)
2. Ajustes del resultado.		<u>(23.613)</u>	<u>(70.791)</u>
a) Amortización del inmovilizado (+).	5	17.511	17.510
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		1.558	-
c) Variación de provisiones (+/-).		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		(42.682)	(88.301)
h) Gastos financieros (+).		-	-
i) Diferencias de cambio (+/-).		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente. <i>Diferencia N - N-1</i>		<u>31.503</u>	<u>191.408</u>
a) Existencias (+/-).	7	(177.572)	(48.500)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		218.416	266.568
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		1.824	21.196
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		984	(23.756)
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(12.149)	(24.100)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		<u>36.815</u>	<u>202.915</u>
a) Pagos de intereses (-).		-	-
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
b) Cobros de intereses (+).		36.815	74.831
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	128.084
e) Otros pagos (cobros) (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		<u>(71.052)</u>	<u>194.071</u>
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		-	<u>(253.251)</u>
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	(253.251)
b) Inmovilizado intangible.		-	-
c) Inmovilizado material.		-	-
d) Activos no corrientes mantenidos para venta.		-	-
e) Otros activos.		-	-
7. Cobros por desinversiones (+).		<u>80.000</u>	-
a) Empresas del grupo y asociadas.		80.000	-
b) Inmovilizado intangible.		-	-
a) Inmovilizado material.		-	-
d) Inversiones inmobiliarias.		-	-
e) Otros activos financieros.		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		-	-
g) Otros activos		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		<u>80.000</u>	<u>(253.251)</u>
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	-
a) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		-	-
b) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		-	-
a) Emisión		-	-
b) Devolución y amortización de		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		-	-
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		<u>8.948</u>	<u>(59.180)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		71.597	130.777
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		80.545	71.597

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

1. Actividad de la Sociedad

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

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Hemani (Guipúzcoa).

La Sociedad forma parte del grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 11, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 18 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

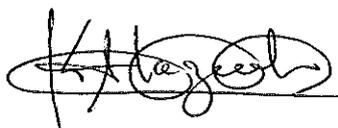
2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.



Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 8 de junio de 2010.

2.2. Principios contables

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2010 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

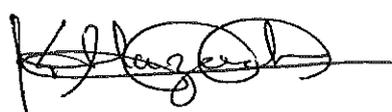
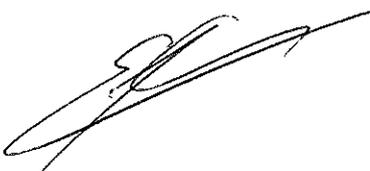
Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Alta Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas. Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1.)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 11)

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

2.4. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010, excepto por la información incluida en la nota 13 de la memoria "*Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio*", que se presenta sin incluir información comparativa del ejercicio 2009 sobre esta nueva obligación. Por ello, y a los exclusivos efectos de esta información, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales en relación a la aplicación del principio de uniformidad y al requisito de comparabilidad.



3. Aplicación de Resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2010 sean aplicadas íntegramente al epígrafe "Resultados de ejercicios anteriores" del balance de situación, que serán compensadas con posibles beneficios futuros.

Por su parte, con fecha 8 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 fueran aplicadas al epígrafe "Resultados de ejercicios anteriores" del balance de situación.

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2010:

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

	Años Vida Útil
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	3
Otro inmovilizado material	10

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 17.511 Euros (17.510 euros en 2009) (Nota 5).



Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuese inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y se ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajustan en consecuencia los cargos futuros por amortización. En ningún caso dicha reversión supone el incremento del valor en libros del activo por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En caso de enajenación de locales para uso propio, su valor neto contable se da de baja del inmovilizado con cargo al epígrafe "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de 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.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador. Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

4.3. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.



En el balance de situación adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

a) Activos financieros

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción, excepto cuando los activos se clasifican en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar" en cuyo caso, los costes incrementales se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

A efectos de valoración, la Sociedad clasifica los activos financieros, excepto las inversiones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

Los "Contratos Industrialdea" son contratos de compraventa con pago aplazado en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto de la compraventa se transfieren al comprador en el momento de la firma de contrato, quien, habitualmente ejerce la propiedad jurídica del objeto en cuestión en la última cuota. Normalmente, los "Contratos Industrialdea" formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

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

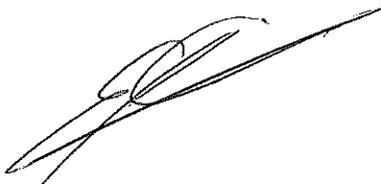
Asimismo, se entiende por tipo de interés efectivo, el tipo de actualización que, a la fecha de adquisición del activo, iguala exactamente el valor inicial del activo a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos pero se haya producido un retraso en el cobro superior a 6 meses, se realiza un estudio detallado dotándose una provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

b) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.



- Acreeedores comerciales: los acreeedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo en el momento en el que las obligaciones contempladas en el correspondiente contrato han sido satisfechas, canceladas o han expirado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

d) Fianzas recibidas

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios o compradores de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador o vendedor en contratos con pago aplazado. Dichas fianzas son registradas por los importes recibidos que no difieren significativamente de su valor razonable.

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

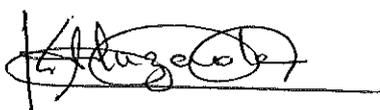
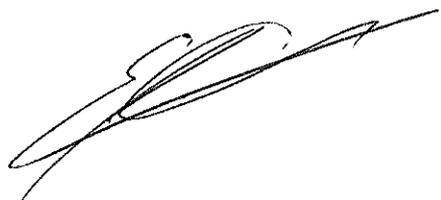
Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

4.4. Existencias

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

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

- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones, así como los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción.



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

En el ejercicio 2010, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de existencias.

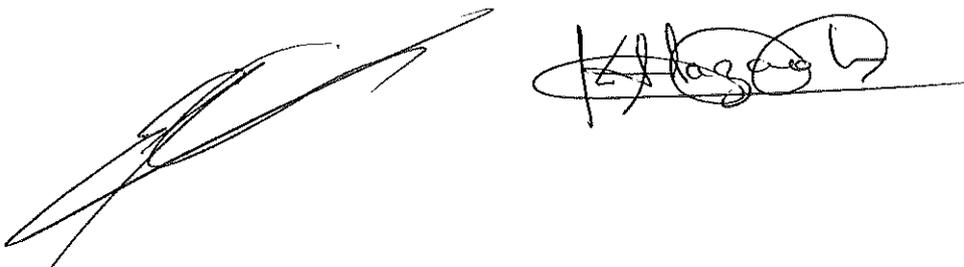
4.5. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Se registra en el Patrimonio Neto del balance de situación el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.



Al cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

4.6. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (pabellones, locales y oficinas) bajo un contrato Industrialdea, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos.

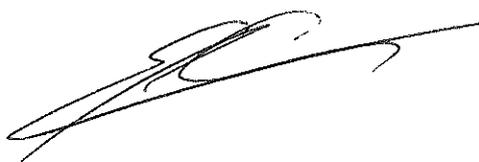
Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración. En el supuesto de resolución de un contrato Industrialdea, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro más, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

4.7. Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.



Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las cuentas anuales sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 14).

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, no existen responsabilidades, activos, pasivos, gastos ni contingencias de naturaleza medioambiental.

4.9. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

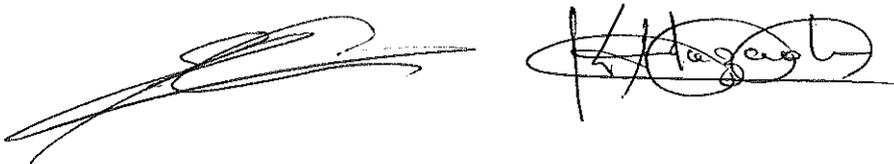
La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri-E.P.S.V.

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad, y a las entidades asociadas al Ilmo. Ayuntamiento de Hernani y a la Excm. Diputación de Gipuzkoa (Notas 1, 11 y 18).

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



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

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

4.11. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

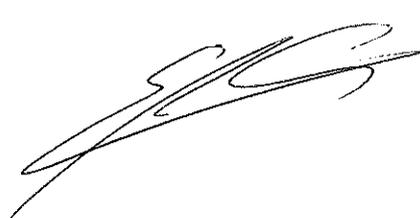
En particular, las cuotas correspondientes a contratos Industrialdea pendientes de cobro al 31 de diciembre de cada ejercicio con vencimiento superior a un año, se clasifican en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo"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

5. Inmovilizado Material

A continuación se presenta la composición y los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en este epígrafe de los balances de situación adjuntos:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2010	232.736	126.252	358.988
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	232.736	126.252	358.988
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2010	(87.619)	(111.858)	(199.477)
Dotación del ejercicio	(10.622)	(6.889)	(17.511)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(98.241)	(118.747)	(216.988)
VNC a 01.01.2010	145.117	14.394	159.511
VNC a 31.12.2010	134.495	7.505	142.000




Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2009	232.736	126.252	358.988
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	232.736	126.252	358.988
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2009	(76.999)	(104.968)	(181.967)
Dotación del ejercicio	(10.620)	(6.890)	(17.510)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(87.619)	(111.858)	(199.477)
VNC a 01.01.2009	155.737	21.284	177.021
VNC a 31.12.2009	145.117	14.394	159.511

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad. El desglose del cuadro anterior es el siguiente:

	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	20.325	20.325
Construcciones	212.411	212.411
Total	232.736	232.736

Asimismo, la Sociedad no tiene compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

No se han capitalizado en el inmovilizado material costes en concepto de intereses financieros o diferencias negativas de cambio.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación.

Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

Bienes totalmente amortizados

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.10	31.12.09
Mobiliario	35.070	35.070
Equipos para procesos de información	9.966	9.966
Otro inmovilizado	16.214	16.214
Total	61.250	61.250

Seguros

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

6. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros					
	31/12/2010			31/12/2009		
	Corriente			Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	292.593	4.990.592	5.283.185	514.531	5.064.725	5.579.256

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

Clasificación por vencimientos

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros					Total largo plazo	Total
	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	90.859	3.984	4.829	5.779	47.641	62.233	153.092
Deudores varios	3.000	-	-	-	-	-	3.000
Activos por impuesto corriente (Nota 15)	136.501	-	-	-	-	-	136.501
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo							
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	4.990.592	-	-	-	-	-	4.990.592
Deudores y otras cuentas a cobrar	5.220.952	3.984	4.829	5.779	47.641	62.233	5.283.185

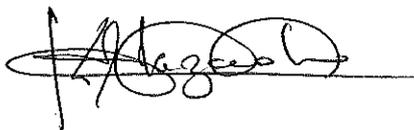
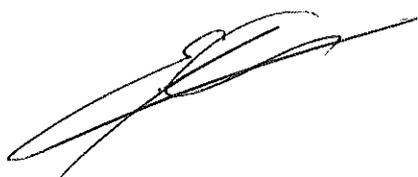
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				Total largo plazo	Total
	2010	2011	2012			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	384.938	59.384	-	59.384	444.322	
Deudores varios	3.000	-	-	-	3.000	
Activos por impuesto corriente (Nota 15)	65.245	-	-	-	65.245	
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	1.964	-	-	-	1.964	
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo						
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	5.064.725	-	-	-	5.064.725	
Deudores y otras cuentas a cobrar	5.519.872	59.384	-	59.384	5.579.256	

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son las siguientes:

	Euros	
	Préstamos y partidas a cobrar 2010	2009
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	42.682	88.301
Pérdidas por deterioro de valor	-	-
Ganancias (Pérdidas) netas	42.682	88.301



7. Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			
	Saldo a 31.12.09	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.10
Obras en curso de construcción de ciclo largo	137.503	196.616	-	334.119
Edificios construidos	109.177	-	(19.044)	90.133
Valor neto de las existencias	246.680	196.616	(19.044)	424.252

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

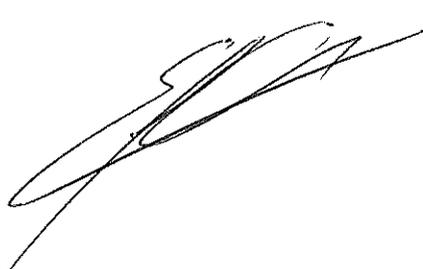
	Euros			
	Saldo a 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.09
Obras en curso de construcción de ciclo largo	89.003	66.000	(17.500)	137.503
Edificios construidos	109.177	-	-	109.177
Valor neto de las existencias	198.180	66.000	(17.500)	246.680

El saldo del epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo largo" corresponde a los estudios de viabilidad desarrollados en las áreas de Teresategi de Lasarte - Oria y Galarreta en Hemani para la estimación de los costes de los dos proyectos que la Sociedad ha acordado comenzar en las próximas fechas.

El epígrafe "Edificios construidos" recogía en el ejercicio 2009 el coste de tres locales y dos garajes vacíos que la Sociedad tiene intención de vender en régimen de contrato de industrialdea. En el ejercicio 2010 se ha procedido a la baja de una oficina y un garaje por venta mediante contrato de industrialdea.

Por otra parte, la Sociedad tiene asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 160 miles de euros al 31 de diciembre de 2010 (269,5 miles de euros al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



8. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 correspondientes a clientes, se presentan en los balances de situación adjuntos según el siguiente detalle:

	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Corto plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios						
Por contratos de contrato de industrialdea (Nota 8)	76.283	62.233	138.516	360.312	59.384	419.696
Otros	14.576	-	14.576	24.626	-	24.626
	90.859	62.233	153.092	384.938	59.384	444.322

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

	Euros	
	2010	2009
Saldo al inicio del ejercicio	9.001	44.750
Pérdida por deterioro	-	(35.749)
Saldo al final del ejercicio	9.001	9.001

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

8.1. Clientes por contratos de industrialdea

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

Las conciliaciones entre la inversión bruta total en las ventas de contratos de industrialdea y su valor actual al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 son como sigue:

	31.12.10		31.12.09	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	66.452	76.732	333.816	60.219
Cuotas vencidas pendientes de cobro	13.665	-	33.767	-
Menos - Ingresos financieros no devengados	(3.834)	(14.499)	(7.271)	(835)
Valor actual de los pagos aplazados s a cobrar	76.283	62.233	360.312	59.384

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichas ventas, sin incluir las cuotas de dudoso cobro, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento, es el siguiente:

	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	66.452	(3.834)	62.618	333.816	(7.271)	326.545
No corriente						
Entre 1 y 5 años	29.473	(11.491)	17.982	60.219	(835)	59.384
Más de 5 años	47.259	(3.008)	44.251	-	-	-
				60.219	(835)	59.384
Total	143.184	(18.333)	124.851	394.035	(8.106)	385.929

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

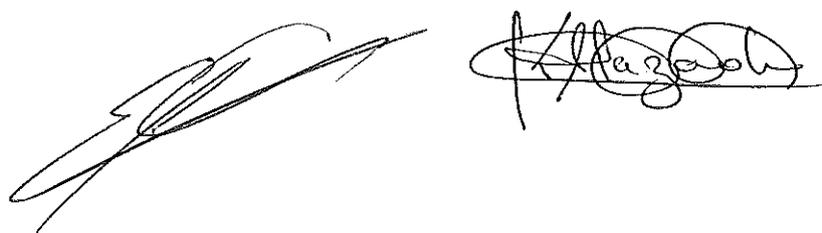
	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Saldo al inicio del ejercicio	427.802	799.065
Cobros	(360.754)	(312.377)
Pagos Anticipados	-	(81.385)
Ventas del ejercicio	82.832	
Regularización de intereses	6.969	(10.290)
Otros	-	32.789
Saldo al final del ejercicio	156.849	427.802

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Bancos e instituciones de crédito c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	80.545	71.597
Total	80.545	71.597

Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010, entre un 0,56% y un 0,87% anual (2,46% y un 0,64% anual durante el ejercicio 2009), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 483 euros (1.690 euros en el ejercicio 2009), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



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

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 10).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 6 y 8), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

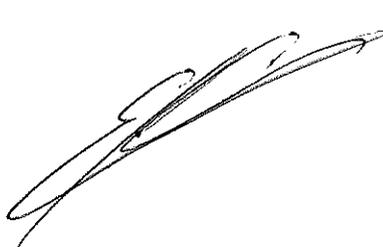
Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 10).

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

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

El detalle de los mencionados saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.10	31.12.09
Tesorería (Nota 9)	Euribor 3M - 0,10	80.545	71.597
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 18)	Euribor 3M - 0.1%	4.990.592	5.064.725
Cuentas a cobrar por contratos de industrialdea (Nota 8)	Entre Euribor 3M + 1,25% Euribor 12M+2,85%	138.516	419.696
		5.209.653	5.556.018



11. Fondos Propios

11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el capital social de la Sociedad está representado por 950.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas según el siguiente detalle:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	484.500	51,00%
Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa	232.750	24,50%
Ilmo. Ayuntamiento de Hernani	232.750	24,50%
Total	950.000	100,00%

11.2. Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2010 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	Saldo al 01.01.09	Aumento	Saldo al 31.12.09	Aumento	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias					
Reserva legal	28.871	-	28.871	-	28.871
Otras reservas					
Voluntarias	428.918	-	428.918	-	428.918
Reservas especiales	115	-	115	-	115
Total	457.904	-	457.904	-	457.904

Reserva Legal

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

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

Reserva por redenominación del capital a euros

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

12. Pasivos financieros por categorías

Categorías de pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

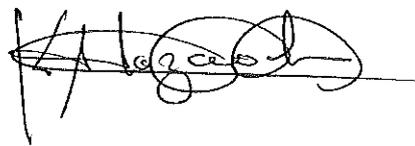
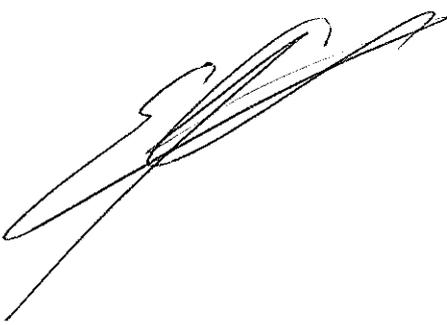
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

Categoría	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	1.015	5.548	26.041	32.604

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

Categoría	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	4.700	21.196	17.873	43.769

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



Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación por vencimientos de los pasivos financieros, es como sigue:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			
	2011	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo				
Otros pasivos financieros		1.015	1.015	1.015
Deudas a corto plazo				
Otros pasivos financieros	5.548	-	-	5.548
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Acreeedores varios	10.338	-	-	10.338
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	15.703	-	-	15.703
Total	31.589	1.015	1.015	32.604

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				
	2010	2011	2012	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo					
Otros pasivos financieros	-	4.700	-	4.700	4.700
Deudas a corto plazo					
Otros pasivos financieros	21.196	-	-	-	21.196
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Acreeedores varios	9.354	-	-	-	9.354
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	8.519	-	-	-	8.519
Total	39.069	4.700	-	4.700	43.769

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Al 31 de diciembre de 2010 el importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010, y presentan un aplazamiento de pago no superior al plazo legalmente establecido (60 días).

14. Provisiones y contingencias

Según se establece en los contratos de industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 183.707 euros (856.221 euros al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

15. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

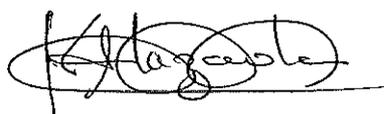
El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corriente	41.164	(68.606)	-	(41.163)
Activos por impuesto diferido				
Activos por créditos fiscales pendientes de utilizar	41.164	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido				
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(68.606)	-	(41.163)
Corriente	136.501	(15.703)	67.209	(8.519)
Activos por impuesto corriente				
Hacienda Pública deudor, por devolución de impuestos-Ejercicio 2010	71.256	-	-	-
Hacienda Pública deudor, por devolución de impuestos- Ejercicio 2009	65.245	-	65.245	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IVA		(4.608)	1.964	
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas		(3.971)	-	(6.271)
Organismos de la Seguridad Social		(2.127)	-	(2.248)
Hacienda Pública, por IAE		(4.997)	-	-
Total	177.665	(84.309)	67.209	(49.682)

Situación fiscal

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades, así como el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2005 y 2006 respectivamente.

De acuerdo con la legislación fiscal 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.



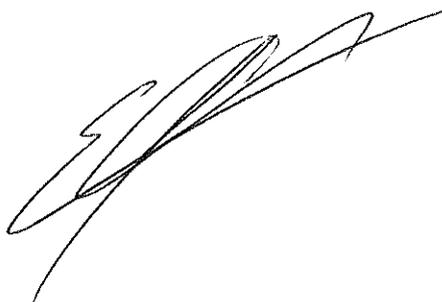
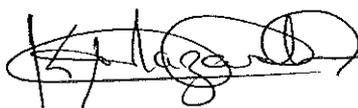
Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podrían existir ciertas contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no es posible determinar. No obstante, los Administradores estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio		(102.036)	(102.036)	-	-	-	(102.036)
Impuesto sobre sociedades		(13.721)	(13.721)	-	-	-	(13.721)
Diferencias temporarias							
De la sociedad individual							
Con origen ejercicios anteriores	49.004		49.004				49.004
Base imponible (resultado fiscal)	49.004	(115.757)	(66.753)	-	-	-	(66.753)
Cuota íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas		-	-		-	-	-
Cuota líquida		-	-				
Retenciones y pagos a cuenta	71.256	-	71.256				71.256
Importe a ingresar (a devolver)	71.256	-	71.256	-	-	-	71.256

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

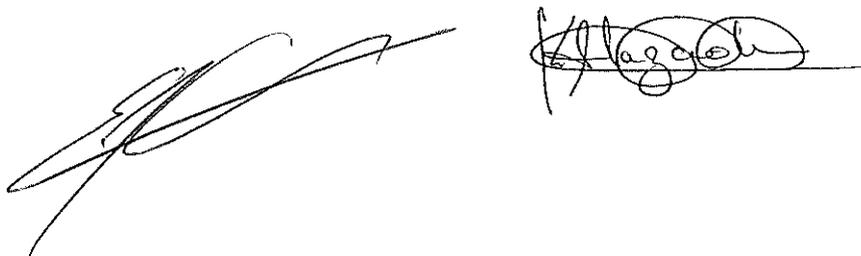
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	-	(115.740)	(115.740)	-	-	-	(115.740)
Impuesto sobre sociedades	-	(13.721)	(13.721)	-	-	-	(13.721)
Diferencias temporarias							
De la sociedad individual							
Con origen ejercicios anteriores	49.004	-	49.004				49.004
Base imponible (resultado fiscal)	49.004	(129.461)	(80.457)	-	-	-	(80.457)
Cuota íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-				
Retenciones y pagos a cuenta	65.245	-	65.245	-	-	-	65.245
Importe a ingresar (a devolver)	65.245	-	65.245	-	-	-	65.245

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

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública deudor, por devolución de impuestos" al 31 de diciembre de 2010 y 2009, son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Base Imponible (resultado fiscal)	(66.753)	(80.457)
Cuota al 28%	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	71.256	65.245
Impuesto de sociedades a devolver	71.256	65.245

Durante el ejercicio 2010 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 71.256 euros (65.245 euros en 2009).



El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Gasto por impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos		
Por operaciones continuadas	13.721	13.721
Impuesto de sociedades a devolver	13.721	13.721

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2009 y 2010 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el saldo del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación adjunto procede íntegramente de diferencias temporarias relacionadas con contratos de industrialdea suscritos por la Sociedad.

El importe de los beneficios fiscales relativos a las bases imponibles negativas pendientes de compensar se muestra a continuación:

Concepto	Ejercicio	Euros
Bases imponibles negativas	2007	44.270
	2009	80.457
	2010	66.753
		191.480

16. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Gipuzkoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en los ejercicios 2010 y 2009. Su desglose por actividad es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Contrato de Industrialdea-	66.309	-
Ingresos por arrendamiento operativos	4.200	-
Ventas directas	-	-
	70.509	-

Aprovisionamientos

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 y 2009 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Cargas sociales		
Seguridad social a cargo de la empresa	22.727	22.314
Aportaciones a planes de aportación definida	1.647	2.209
	24.374	24.523

El número medio de empleados durante el ejercicio 2010 y 2009 distribuido por categorías profesionales es como sigue:

Categoría profesional	Número de empleado	Contrato
Gerente	1	Indefinido, media jornada
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

La distribución por sexos de la plantilla al final del ejercicio 2010 y 2009 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría profesional	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	8	1	9	9	-	9
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativos	-	1	1	-	1	1
	9	2	11	10	1	11

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% (3% en el ejercicio 2009) de su salario a una entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V. El importe correspondiente al ejercicio 2010 ha ascendido a 1.647 euros (3.073 euros en el 2009).

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 11)	34.516	64.940
Intereses por contratos de Industrialdea	7.683	21.671
Intereses por cuentas corrientes	483	1.690
	42.682	88.301

17. Información sobre medio ambiente

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

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

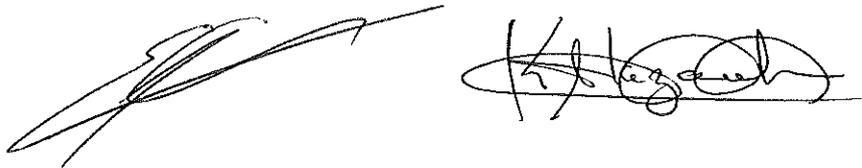
Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos) así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas	
Sociedad dominante SPRILUR, S.A.	4.990.592	5.064.725

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 10), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2010 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 4.990.592 euros (5.064.725 euros al 31 de diciembre de 2009) y figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los



ingresos financieros derivados en el ejercicio 2010 por este sistema han ascendido a 34.516 euros (64.940 euros en el ejercicio 2009), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros				
	2010		2009		
	Servicios exteriores	Ingresos financieros	Servicios prestados	Servicios exteriores	Ingresos financieros
Sociedad dominante:					
SPRILUR, S.A.	-	34.516	-	1.457	64.960
Sociedades del grupo					
Irungo Industrialdea S.A.	-	-	103	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	820	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea S.A.	412	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea S.A.	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea S.A.	-	-	206	-	-
Lautadako Industrialdea S.A.	-	-	103	-	-
Debagoieneko Industrialdea S.A.	-	-	820	-	-
Okamikako Industrialdea S.A.	-	-	695	-	-
Centro de empresas de Zamudio S.A.	-	-	820	-	-
Abanto eta Zierbenako Industrialdea S.A.	-	-	820	-	-
Elorrioko Industrialdea S.A.	-	-	820	-	-
Urdulizko Industrialdea S.A.	-	-	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea S.A.	-	-	820	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa S.A.	-	-	-	-	-
Urola Garaiko Industrialdea S.A.	-	-	-	-	-
Goiherri Beheko Industrialdea S.A.	-	-	1.320	-	-
Zarautzko Industrialdea S.A.	-	-	500	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea S.A.	-	-	-	-	-
Urola Erdiko Industrialdea S.A.	-	-	271	-	-
TAILSA	-	-	820	-	-
Total operaciones Grupo	412	34.516	8.938	1.457	64.960

18.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio 2010, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 33.708 euros (33.397 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, 880 euros (1.002 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 16), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

18.3. Otra información referente a los Administradores

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A smaller handwritten signature in black ink, featuring a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a circular flourish on the right.

	Administradores								
	Juan Carlos Plazaola	Mikel Oregi	Estefania Morcillo	Ignacio Zuloaga	Andoni Amonarraiz	Joseba Amondarain	José Miguel Artaza	Oscar Alberdi	Lucio Hernando
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Presidente	Secretario	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	Vocal	-	-	-	-	Vocal	Secretario	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Secretario	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	Vocal	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-	-	-	-	-	Secretario	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	Vicepresidente	-	-	-	Secretario	-
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	-	Vocal	-	-	-	Vocal	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	Vocal	-	Vocal	Vocal	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	-	Vicesecretario	-	Vocal	-	Vocal	-
Irungo Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	Vicesecretario	-	-	Vocal	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	Vocal	Secretaria	-	-	-	-	Vocal	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	Vicesecretario	-	-	Vicepresidente	-	-
Tolosa Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	-	Vicepresidente	-	Vocal	-	Vocal	-	Vocal	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	-	Vicesecretario	-	Vocal	-	Vocal	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	-	Vicesecretario	-	Vocal	-	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	Vocal
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	Secretario - No Consejero	-	-	-	-	Vocal	-	-
Urduizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia	-	-	-	-	-	-	-	-	-




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

Estructura financiera del Grupo

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. la estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2009 (último ejercicio aprobado) y al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
Fondos Propios	381.864	334.996
Socios Externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo No Corriente	65.268	79.610
Pasivo Corriente	204.605	104.713
	849.419	719.061

19. Otra información

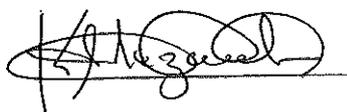
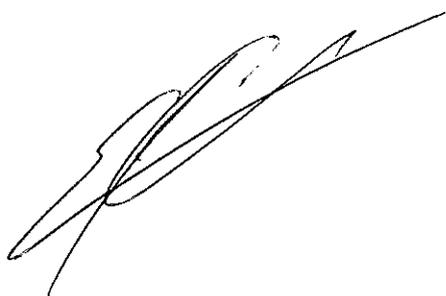
Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados en el ejercicio 2010 por los servicios profesionales prestados por MAZARS Auditores, S.L.P. ascienden a 3.730 euros (en el ejercicio 2009 la facturación por parte de otros auditores en concepto de auditoría ascendió a 4.575 euros).

Por otro lado, no se ha registrado gasto en las cuentas anuales del ejercicio 2010 correspondiente a servicios prestados a la Sociedad por otras sociedades de la organización MAZARS. Tampoco se registraron gastos en el ejercicio 2009 por otros servicios profesionales prestados por sociedades vinculadas a los auditores del ejercicio 2009.

20. Hechos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio 2010 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.



BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'H' followed by a series of loops and a horizontal line at the bottom.

INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2010

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

El Capital Social se distribuye de la forma siguiente:

SPRILUR, S.A.: 51,0%
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA: 24,5%
AYUNTAMIENTO DE HERNANI: 24,5%

ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

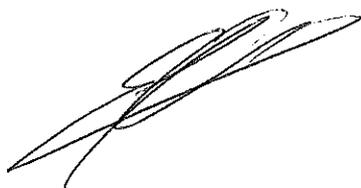
La actividad principal consiste en atender las solicitudes de industrias que precisan locales para sus actividades y que son previamente valoradas por la Gerencia y posteriormente sometidas a la consideración del Consejo de Administración. Los factores de mayor peso que a la hora de las adjudicaciones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

- Proyecto estable y rentable de la empresa
- Empresa de nueva creación
- Generación de empleo
- Nuevas tecnologías

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

PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2010

Durante el ejercicio de 2010 la sociedad ha trabajado en la puesta en marcha de dos nuevas promociones de pabellones industriales, una de ellas, denominada "Michelin 2", localizada en el término municipal de Lasarte-Oria y la otra, correspondiente al término municipal de



Hernani, está incluida en el ámbito urbanístico de Galarreta, y corresponde al sector 10.7 de la misma, denominándose Estubegi.

En relación al desarrollo de la promoción del área de Michelin 2, durante el año 2010, la sociedad ha presentado al ayuntamiento de Lasarte-Oria la modificación puntual pormenorizada del área, planteando una ordenación que permita el desarrollo de la misma basada en cuatro parcelas independientes en las que se posibilitan la edificación de hasta 18.624 m² de pabellones y oficinas.

Para la aprobación definitiva de la citada modificación, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria ha solicitado a BISA, la incorporación a la misma de un anexo en el que se definiera el aspecto de los edificios planteados, a tenor del carácter urbano que se plantea para esta promoción.

Una vez aportada dicho anexo, ha sido aprobado de manera definitiva.

Por otro lado, durante el primer semestre del ejercicio se ha procedido a la redacción del proyecto de urbanización del área, habiéndose presentado al ayuntamiento el borrador del mismo, para su estudio y planteamiento de posibles modificaciones.

Una vez incorporadas las mismas, se espera la aprobación definitiva del proyecto en el primer trimestre del ejercicio de 2011.

Paralelamente, se ha continuado con las negociaciones con la Fundación Michelin Desarrollo, para lograr una acuerdo sobre la forma de pago se suelo sobre el que se plantea este desarrollo, propiedad de Michelin.

Al final del ejercicio 2010, una vez derribados los edificios que existían en el terreno, se están abordando las tareas de adecuación de la parcela a la cota solicitada por BISA para, posteriormente, abordar los trabajos de urbanización.

Cabe destacar como otro aspecto de actuación con relación a esta promoción, la redacción de un borrador de acuerdo de actuación entre las sociedades BISA, Fundación Michelin Desarrollo y la agencia de garantía recíproca Oinarri, por el cual se plantee la posibilidad de actuar en conjunto para facilitar la implantación de empresas interesadas en instalarse en este polígono.

Con respecto a las actuaciones desarrolladas encaminadas a la materialización de la promoción del polígono Estubegi, tras la aprobación por parte del Ayuntamiento de Hernani de la modificación puntual del área de Galarreta, durante este ejercicio se han redactado y presentado a este organismo, los documentos de gestión urbanística, estos son, el Plan Parcial y el Programa de Actuación Urbanizadora, cuya aprobación se plantea que se realice durante el primer trimestre del año 2011.

En relación a este polígono, se han realizado las gestiones de adquisición de los suelos del área, habiéndose encontrado dificultades administrativas derivadas de la anterior expropiación de parte de los suelos por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, para su uso como vertedero de tierras sobrante de la ejecución del segundo cinturón de San Sebastián.

Habiéndose superado estas trabas administrativas, y habiéndose conseguido un acuerdo de compra de los suelos al precio de 110 €/m², se procederá a la compra de los mismos durante los tres primeros meses del año.

Además se ha redactado el proyecto de urbanización, que permite conocer de manera exhaustiva el coste urbanización, dado indispensable para iniciar las tareas de comercialización del área.

En cuanto a las tareas de comercialización, se ha editado un folleto que, a modo de mailing se ha enviado a 1.500 empresas de la comarca, lo que ha permitido disponer de una base de datos de 45 empresas interesadas en instalarse, tanto en este polígono como en el de Michelin 2.

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

Como actividad complementaria relacionada con la gestión del sector de Estubegi, desde BISA se ha liderado la constitución de un organismo que agrupe a los promotores del conjunto de sectores del área de Galarreta, de manera que, por un lado, se aborden las obras que deben ejecutarse de manera conjunta entre todos los sectores y posteriormente, sirva como embrión de un órgano de gestión de las empresas instaladas, con el objetivo de dotar al área de instrumentos avanzados al servicio de las empresas instaladas, tales como la vigilancia, dotación de fibra óptica, etc...

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

- **POLIGONO IBAIONDO**

Al cierre del ejercicio, la sociedad BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. es propietaria de, aproximadamente el 10% de la superficie del polígono, encontrándose el resto transferido a las empresas instaladas en el mismo.

- **POLIGONO IBARLUZE**

Durante el ejercicio de 2010 se han ocupado los locales libres del polígono, alcanzándose así la plena ocupación del mismo.

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

Además, en este ejercicio se ha obtenido el certificado Ekoscan para la gestión de un sistema medioambiental de las actividades desarrolladas.

OBJETIVOS PARA 2010

Las tareas más relevantes de la sociedad dentro del ejercicio de 2011 se centraran en los siguientes aspectos:

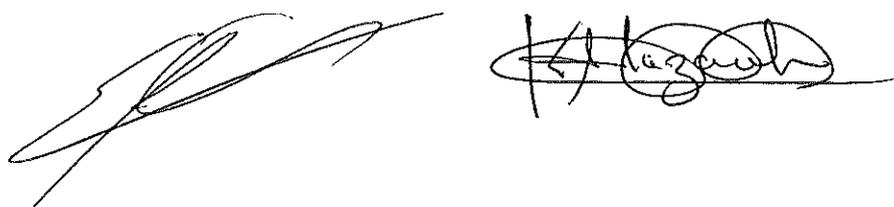
- Inicio de las obras de urbanización del polígono Estubegi.
- Inicio de las obras de urbanización del polígono Michelin 2.
- Continuación con la implantación del Sistema de Gestión de la Calidad.
- Continuación con la implantación de los instrumentos que aseguren el empleo del euskera en el desempeño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

ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

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

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.



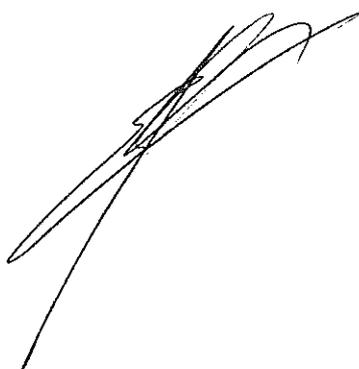
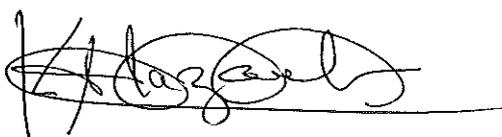
REMUNERACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración no ha recibido ninguna clase de retribución durante el ejercicio 2010.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido hechos posteriores que afecten al cierre

Hernani, 17 de marzo de 2011

A handwritten signature consisting of several overlapping, sweeping lines that form a stylized, abstract shape.A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Hernani', with a horizontal line drawn underneath the letters.

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

Reunidos los Administradores de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A., en fecha 17 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



D. Juan Carlos Plazaola
(Presidente)



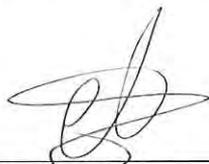
D. Mikel Oregi
(Vicepresidente)



Dª Estefania Morcillo
(Secretaria-Consejera)



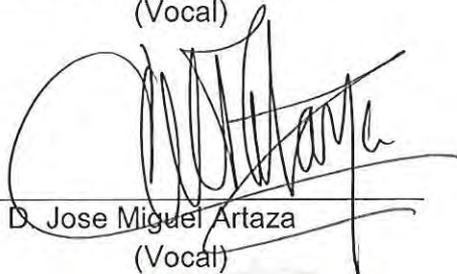
D. Ignacio Zuloaga
(Vicesecretario-consejero)



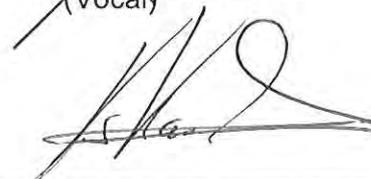
D. Andoni Amonarraiz
(Vocal)



D. Joseba Amendarain
(Vocal)



D. Jose Miguel Artaza
(Vocal)



D. Oscar Alberdi
(Vocal)



D. Lucio Hernando
(Vocal)

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2010
(CUADRO I)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto</u> <u>Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Aumento del efectivo y equivalentes	21.594	8.948	(12.646)
	<u>21.594</u>	<u>8.948</u>	<u>(12.646)</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(5.027.207)	(71.052)	4.956.155
Cobros por desinversiones	5.048.801	80.000	(4.968.801)
Créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas	5.048.801	80.000	(4.968.801)
	<u>21.594</u>	<u>8.948</u>	<u>(12.646)</u>

Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2010
(CUADRO II)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Aprovisionamientos	4.520.000	215.659	(4.304.341)
Gastos de personal	99.852	95.065	(4.787)
Otros gastos de explotación	92.848	97.329	4.481
Amortización de inmovilizado	17.510	17.511	1
Gastos financieros	89.644	-	(89.644)
	<u>4.819.854</u>	<u>425.564</u>	<u>(4.394.290)</u>
INGRESOS:			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	4.520.000	196.616	(4.323.384)
Importe neto de la cifra de negocios	-	70.509	70.509
Ingresos financieros	40.412	42.682	2.270
Impuesto sobre Sociedades	13.721	13.721	-
Pérdidas del ejercicio	245.721	102.036	(143.685)
	<u>4.819.854</u>	<u>425.564</u>	<u>(4.394.290)</u>

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

En cuanto a los objetivos relativos al año 2010, por un lado se plantean los relativos a la propia gestión de los polígonos existentes.

En este sentido, a la finalización del ejercicio de 2010, tras cumplirse 10 años desde la puesta en marcha de la promoción, la sociedad es propietaria del 10% de los locales del Polígono Ibaiondo y de 2 locales en el Polígono Ibarluze, éste en su decimosexto año de actividad.

El principal objetivo que se recoge en el presupuesto para el 2010 se centra en el inicio de las promociones de pabellones industriales ubicadas en las áreas urbanísticas de Galarreta en Hernani, concretamente en el sector 10.7 denominado Estubegi, así como la de Michelin 2 y Teresategi en el término municipal de Lasarte-Oria.

Concretamente para el área de Estubegi, las tareas contempladas para el ejercicio 2010 se centran en la gestión de la adquisición de los suelos incluidos en el ámbito de actuación, así como la contratación de la redacción del proyecto de urbanización, plan parcial y plan de actuación urbanizadora.

Cabe destacar que el ritmo de desarrollo de esta promoción viene marcada por la necesidad de aprobación de una modificación puntual del área, tarea realizada por el Ayuntamiento de Hernani a lo largo del ejercicio y materializada en el último trimestre.

Paralelamente, la sociedad ha contratado, mediante la modalidad de concurso público la redacción del Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización, documentos que han sido redactados durante el citado ejercicio y a la finalización del mismo está iniciado el proceso de aprobación de los mismos, habiéndose realizado la aprobación inicial del Plan Parcial.

Por otra parte, habiéndose llegado a un acuerdo de compra de los terrenos del ámbito con los anteriores propietarios, el Consejo de Administración celebrado el día 14 de Diciembre procedió a autorizar al gerente de la sociedad a la compra de los mismos a un precio de 110 €/m². Dicha compra se materializará durante el primer semestre del año 2011, aunque se enfrenta a las complicaciones administrativas derivadas de la falta de registro por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa de los terrenos expropiados para su uso como vertedero de tierras excedentarias de la ejecución del segundo cinturón de San Sebastián y que ahora se plantea su reversión a los propietarios originales.

Esta promoción coordina su desarrollo con la ampliación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el mismo ámbito urbanístico, en el sector 10.5 y que, con el reto de los sectores del ámbito que reciben aprovechamiento urbanístico en la recientemente aprobada modificación puntual de las normas subsidiarias, deben abordar las tareas de materialización de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del mismo.

Con respecto a la promoción de Michelin 2, los objetivos del año 2010 son tendentes a la aprobación de la modificación puntual pormenorizada del área que, en virtud de su definición del desarrollo urbanístico, contemplan abordar la modificación del planeamiento de manera pormenorizada, evitándose así la necesidad de redactar un plan especial de ordenación urbana que determine las características de las parcelas resultantes.

Por otra parte, se ha contratado mediante concurso público la redacción de un proyecto de urbanización del área que permita determinar las obras a realizar en la misma, así como las fases en las que se abordará el proyecto.

El documento se ha redactado antes de la finalización del ejercicio y está en fase de revisión por parte del ayuntamiento de Lasarte-Oria.

Este proyecto, en colaboración con la Fundación Michelin Desarrollo, pretende promover la creación de 400 nuevos puestos de trabajo, que compense la pérdida de empleo que sufre la comarca debido a la reducción de empleos que se producirán en los próximos años en la planta que la empresa Michelin tienen en los términos municipales de Lasarte-Oria y Usurbil.

Por otra parte, esta promoción conlleva la materialización del proceso de comarcalización de la sociedad, adoptando un modelo de sociedad comarcal, con la consecuente modificación societaria, dando entrada a los municipios de Andoain, Astigarraga, Urnieta, Lasarte-Oria y Usurbil. En este sentido, durante el ejercicio de 2010, el ayuntamiento de Lasarte-Oria ha adoptado en acuerdo plenario la compra de acciones al ayuntamiento de Hernani, de manera que tras el correspondiente acuerdo por parte de este organismo y la renuncia de los demás socios a ejercitar la renuncia de la compra preferente de acciones, se procederá a ejercitar la citada compra.

No ha podido completarse la inversión prevista en los presupuestos de la sociedad para este ejercicio, ya que, debido al retraso sufrido en las respectivas modificaciones de normas, solamente se han podido abordar las tareas de redacción de los proyectos en cada uno de los proyectos, sin que hayan podido abordar las tareas de compra de suelos e inicio de obras.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

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

En cuanto a las tareas relacionadas con las nuevas promociones, se puede afirmar que la promoción de Estubegi sigue el planteamiento previsto, habiéndose cumplido los objetivos planteados en un 50%, ya que no se ha podido realizar la compra de los suelos debido a que gran parte de ellos estaban afectados por una expropiación previa por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa para la ejecución de la infraestructura viaria denominada, segundo cinturón de San Sebastián y ha sido necesario esperar a que el ente foral haya iniciado el proceso de desafección para dirigirse a los propietarios de los suelos.

Con respecto a la actuación de Michelin 2, aún habiéndose desarrollado las tareas con responsabilidad directa de la sociedad, ha sido imposible iniciar las obras de urbanización durante el ejercicio de 2010, ya que, debido a la aparición de restos de plomo en el terreno, se han debido de ampliar las tareas de análisis de los mismos para determinar el grado de contaminación de los mismos.

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

En cuanto al proceso de comarcalización, se ha aprobado por parte del Ayuntamiento de Lasarte-Oria la compra de las acciones al ayuntamiento de Hernani, compra que se materializará durante el primer semestre del año 2011.