

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

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

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

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011
e Informe de gestión del ejercicio 2011

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2011, 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 2.1 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. al 31 de diciembre de 2011, 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alfonso Ena
Socio - Auditor de Cuentas

18 de abril de 2012



visesa

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

Cuentas anuales
31 de diciembre de 2011





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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

<u>Nota</u>		<u>Página</u>
	Balance	1
	Cuentas de pérdidas y ganancias	3
	Estados de ingresos y gastos reconocidos	4
	Estados totales de cambios en el patrimonio neto	5
	Estados de flujos de efectivo	6
	Memoria de las cuentas anuales	7
1	Información general	7
2	Bases de presentación	9
3	Criterios contables	11
4	Gestión del riesgo financiero	18
5	Inmovilizado intangible	20
6	Inmovilizado material	21
7	Análisis de instrumentos financieros	23
8	Existencias	26
9	Capital y prima de emisión	29
10	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	30
11	Resultado del ejercicio	30
12	Subvenciones, donaciones y otros legados	31
13	Instrumentos financieros de pasivo	33
14	Provisiones	35
15	Impuestos	36
16	Ingresos y gastos	39
17	Resultado financiero	41
18	Flujos de efectivo de las actividades de explotación	42
19	Flujos de efectivo de las actividades de inversión	43
20	Flujos de efectivo de las actividades de financiación	43
21	Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	43
22	Operaciones con empresas vinculadas	50
23	Información sobre medio ambiente	51
24	Honorarios de auditores de cuentas	51
25	Situación de liquidez y presupuesto de tesorería	52
26	Garantías y avales	52
27	Hechos posteriores al cierre	52
	Informe de gestión	



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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en Euros)

	Al 31 de diciembre		
	Nota	2011	2010
ACTIVO NO CORRIENTE		21.187.791	22.618.082
Inmovilizado intangible	5	104.814	178.183
Inmovilizado material	6	15.048.874	15.213.996
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	2.071.095	3.046.728
Inversiones financieras a largo plazo	7	2.601.151	2.774.786
Activos por impuesto diferido	15	1.361.857	1.404.389
ACTIVO CORRIENTE		362.036.778	412.757.071
Existencias	8	325.492.006	358.510.047
Edificios y tanteos		561.369	755.670
Terrenos		111.879.860	109.083.456
Promociones en curso		168.950.285	214.043.040
Productos terminados		43.876.658	34.405.468
Anticipos a proveedores		223.834	222.413
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	26.276.617	48.971.575
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.270.709	10.764.293
Clientes, empresas del grupo y asociadas		1.072.168	6.683.498
Deudores varios		2.457.642	853.693
Otros créditos con las Administraciones Públicas		18.476.098	30.670.091
Inversiones financieras a corto plazo		5.433	5.433
Periodificaciones a corto plazo		45.077	83.580
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.217.645	5.186.436
Tesorería		10.217.645	5.186.436
TOTAL ACTIVO		383.224.569	435.375.153



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

visesa

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en Euros)

	Al 31 de diciembre	
Nota	2011	2010
PATRIMONIO NETO	61.645.538	61.979.140
Fondos propios	41.814.433	40.300.152
Capital	9 23.093.886	23.093.886
Capital escriturado	23.093.886	23.093.886
Prima de emisión	9 4.333.783	4.333.783
Reservas	10 12.872.483	10.860.343
Resultado del ejercicio	11 1.514.281	2.012.140
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12 19.831.105	21.678.988
PASIVO NO CORRIENTE	10.446.247	12.534.149
Provisiones a largo plazo	14 2.754.150	3.098.262
Pasivos por impuesto diferido	15 7.712.097	9.435.887
PASIVO CORRIENTE	311.112.784	360.861.864
Provisiones a corto plazo	14 25.938.492	21.140.684
Deudas a corto plazo	13 227.407.266	247.613.737
Deudas con entidades de crédito	86.536.052	99.801.851
Otros pasivos financieros	140.871.214	147.811.886
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13 57.767.026	92.107.443
Proveedores	27.619.738	47.511.232
Proveedores empresas del grupo y asociadas	6.170.288	10.641.064
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	11.301	24.097
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.648.073	168.432
Anticipos de clientes	22.317.626	33.762.618
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	383.224.569	435.375.153



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresada en Euros)**

		Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	Nota	2011	2010
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16	107.334.101	131.610.943
Ventas		107.334.101	131.610.943
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(36.712.350)	(34.048.201)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		374.861	-
Aprovisionamientos	16	(65.206.157)	(115.068.694)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(62.118.044)	(115.690.454)
Trabajos realizados por otras empresas		(535.053)	(556.623)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(2.553.060)	1.178.383
Otros ingresos de explotación		2.949.910	6.026.810
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.879.744	5.911.707
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		70.166	115.103
Gastos de personal	16	(3.259.281)	(3.566.319)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.540.106)	(2.805.578)
Cargas sociales		(719.175)	(760.741)
Otros gastos de explotación		(6.622.704)	(11.765.927)
Servicios exteriores		(1.856.250)	(2.044.904)
Tributos		(120.507)	(207.542)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.645.947)	(9.513.481)
Amortización del inmovilizado		(635.292)	(648.489)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		5.344.119	31.999.395
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		-	348.406
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.567.207	4.887.924
Ingresos financieros		284.443	61.442
Gastos financieros		(3.038.241)	(2.488.775)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(6.568.760)	(5.505.538)
Por deudas con terceros		(113.326)	(155.457)
Incorporación a existencias de gastos financieros		3.643.845	3.172.220
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		288.090	-
Deterioro y pérdidas		(600.000)	-
Resultado por enajenaciones y otros		888.090	-
RESULTADO FINANCIERO	17	(2.465.708)	(2.427.333)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.101.499	2.460.591
Impuestos sobre beneficios	15	412.782	(448.451)
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.514.281	2.012.140



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en Euros)

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2011	2010
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.514.281	2.012.140
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	1.999.883	22.994.312
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.788.213	31.925.948
Efecto fiscal	(788.330)	(8.931.636)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.847.766)	(23.039.564)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(5.344.119)	(31.999.395)
Efecto fiscal	1.496.353	8.959.831
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(333.602)	1.966.888



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

B) ESTADO TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresado en Euros)

	Capital	Reservas	Prima de emisi3n	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	Total
Saldo inicial, a1o 2010	23.093.886	8.705.153	4.333.783	2.155.220	21.724.240	60.012.282
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.012.140	(45.252)	1.966.888
Distribuci3n del resultado del ejercicio 2009	-	2.155.220	-	(2.155.220)	-	-
Otras variaciones	-	(30)	-	-	-	(30)
Saldo final, a1o 2010	23.093.886	10.860.343	4.333.783	2.012.140	21.678.988	61.979.140
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.514.281	(1.847.883)	(333.602)
Distribuci3n del resultado del ejercicio 2010	-	2.012.140	-	(2.012.140)	-	-
Saldo final, a1o 2011	23.093.886	12.872.483	4.333.783	1.514.281	19.831.105	61.645.538



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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en Euros)

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.101.499	2.460.591
Ajustes del resultado	4.409.519	(19.936.408)
Cambios en el capital corriente	21.605.963	(30.336.850)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.501.561)	(2.427.333)
	<u>22.615.420</u>	<u>(50.240.000)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(975.202)	(189.590)
Cobros por desinversiones	2.390.620	540.000
	<u>1.415.418</u>	<u>350.410</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.165.231	37.639.320
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(20.164.860)	10.821.380
	<u>(18.999.629)</u>	<u>48.460.700</u>
EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIOS	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>5.031.209</u>	<u>(1.428.890)</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	5.186.436	6.615.326
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.217.645	5.186.436



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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2011
(Expresada en Euros)

1. Información general

1.1. Constitución y actividad de la Sociedad

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

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de Protección Oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprenderá:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.
- IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locaticia.
- VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en la promoción de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización, mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por sí o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo al gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas

En concreto, la Sociedad es el instrumento del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas para su venta, garantizando la oferta de un número mínimo de viviendas protegidas en cualquier coyuntura, especialmente cuando el promotor privado no está interesado en este sector por encontrar más atractiva la vivienda libre.

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



1.2. Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda

Plan Director de vivienda

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

El Plan Director de Vivienda 2010 - 2013 también recoge el sistema regulador denominado "Contrato-Programa". Los costes presupuestados para este sistema en el periodo 2010 - 2013 ascienden a 46.234 miles de euros aproximadamente y 120.099 miles de euros para el periodo 2014 - 2037.

Uno de los objetivos de dicho Plan Director es el de aumentar el actual parque de viviendas ponderando el peso de las viviendas en régimen de alquiler, para lo que establecen unos objetivos para aumentar la promoción de viviendas protegidas, concertadas y sociales en alquiler para satisfacer las necesidades de las personas demandantes apuntadas a Etxebide.

Dentro del marco del Contrato-Programa, que contempla el resultado global estimado del conjunto de promociones para la fijación del importe de subvención, se obtiene una rentabilidad global media del Contrato-Programa que resultará idéntica a la rentabilidad de cada una de las promociones incluidas en el mismo, al distribuirse el resultado global previsto para el todo, incluyendo la partida de subvención del Gobierno Vasco asociada al conjunto, mediante la aplicación de un "Isomargen" para el global de las promociones, de forma que se permite la reasignación de la subvención entre promociones, considerando la subvención asignada a cada promoción como una partida equilibradora del estado excedentario o deficitario de la citada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en el mismo Contrato-Programa.

Régimen de adquisición y posterior venta de suelo

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco del Plan Director de Vivienda 2010 - 2013, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a Orubide, al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y/o a terceros (Nota 9). La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, en principio la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.



Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas

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

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

2. Bases de presentación

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones introducidas por el R.D. 1159/2011, de 17 de septiembre y las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2011 de 25 de marzo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010.

2.3. Consolidación.

Al 31 de diciembre de 2011, VISESA no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, al no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades. Si bien la Sociedad participa en la sociedad Orubide, S.A., dicha participación no es mayoritaria, dado que la misma es controlada y gestionada conjuntamente con otros socios al 50%.

Tras la publicación de la Sociedad y la posterior fusión por absorción de SPGVA, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco desarrolla sus actividades en materia de vivienda de forma directa a través de las Sociedades VISESA y Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.



A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades (en miles de euros):

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio Neto</u>	<u>Cifra de negocios</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	383.224.569	321.579.031	61.645.538	107.334.101	1.514.281
Alokabide, S.A.	186.073.675	164.343.927	21.729.748	28.615.041	(1.159.256)
Orubide, S.A. (*)	15.515.405	14.554.100	961.305	1.410.837	(615.565)
Total	584.813.649	500.477.058	84.336.591	137.359.979	(260.540)

(*) Dichos importes agregados se han incluido considerando el porcentaje de participación que Visesa tiene en dicha sociedad y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dicha sociedad por el método de integración proporcional o por puesta en equivalencia

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

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

- La vida útil de los activos intangibles y materiales
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- La recuperación de créditos fiscales
- Impuesto sobre las ganancias

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad, cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas de forma que el desembolso de los dividendos pasivos, la exigibilidad a corto plazo de la financiación por parte de los accionistas y a la vez prestamistas y/o la prestación de financiación adicional por su parte se adecuará a su capacidad de generación de flujos de caja, a fin de que dicha flexibilidad le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.



3. Criterios contables

3.1. Inmovilizado intangible

a) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (5 años)

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

3.2. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

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



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

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.3. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.4. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Deterioro de valor

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

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

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

3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance en el que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.



Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.6. Existencias

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

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

La Sociedad activa, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, como mayor valor de existencias, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.



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

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

En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación.

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.8. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Dentro del pasivo corriente se han registrado obligaciones vinculadas al ciclo de explotación de la Sociedad y que se espera liquidar en el transcurso del mismo. Es por ello, que la deuda con entidades de crédito con vencimiento en el largo plazo, se ha reconocido como pasivo corriente. En la Nota 7 se desglosa la nota por vencimientos.

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



No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.9. Subvenciones recibidas

a) Subvenciones de capital

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

- a) Las subvenciones a empresas públicas concedidas por Administraciones Públicas que son sus socios y que cumplan los requisitos establecidas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones constituyen ingresos cualquiera que sea su finalidad, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con el criterio general.
- b) Transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza: no constituyen ingresos, debiendo tratarse como aportaciones de socio.
- c) Transferencias para financiar actividades específicas: En general, constituyen ingresos, debiendo ser imputadas a resultados con los criterios generales. Bajo este epígrafe se encuentran las transferencias destinadas a financiar actividades específicas que hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos programa o documentos similares.
- d) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.
- e) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.



Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por despido

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

b) Compromisos con el personal

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza).

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

Los compromisos adquiridos con el personal derivado de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a una entidad de previsión social voluntaria resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal.



3.12. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.13. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran 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 curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

3.14. Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar (Nota 8). La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.



Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4. Gestión del riesgo financiero

La gestión de riesgos financieros tiene por objeto el control de las incidencias generadas por variaciones en los tipos de cambio e interés y precios de materias primas. La gestión, cuya responsabilidad es de la Dirección Financiera, se concreta en la contratación de instrumentos financieros que permitan, en la medida de lo posible, que la participación en entornos favorables de movimiento de tipos de cambio e interés sea compatible con la limitación en parte o en su totalidad de los perjuicios debidos a un entorno desfavorable.

4.1. Riesgo de crédito

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

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

4.2. Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de sus accionistas, tanto Gobierno Vasco (de modo indirecto) como entidades financieras (Nota 1).

Adicionalmente, en la Nota 1 de la memoria se describe todo el proceso de financiación bancaria relacionado con la adquisición de edificios para su posterior alquiler.

Por último, los proveedores principales de la Sociedad, tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción, la cual paga dichas certificaciones mediante la disposición de líneas de descuento a tal efecto. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.



La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012 y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio, permiten concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han apoyado financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

4.3. Riesgo de mercado

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

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

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

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

4.4. Riesgo de interés

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

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



5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas el epígrafe "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
2010				
COSTE				
Aplicaciones informáticas	919.070	40.990	(64)	959.996
Propiedad industrial	55.256	-	(55.256)	-
	<u>974.326</u>	<u>40.990</u>	<u>(55.320)</u>	<u>959.996</u>
AMORTIZACION ACUMULADA				
Aplicaciones informáticas	(683.304)	(98.560)	51	(781.813)
Propiedad industrial	(55.150)	(106)	55.256	-
	<u>(738.454)</u>	<u>(98.666)</u>	<u>55.307</u>	<u>(781.813)</u>
	<u>235.872</u>			<u>178.183</u>
2011				
COSTE				
Aplicaciones informáticas	959.996	2.299	-	962.295
Propiedad industrial	-	-	-	-
	<u>959.996</u>	<u>2.299</u>	<u>-</u>	<u>962.295</u>
AMORTIZACION ACUMULADA				
Aplicaciones informáticas	(781.813)	(75.668)	-	(857.481)
Propiedad industrial	-	-	-	-
	<u>(781.813)</u>	<u>(75.668)</u>	<u>-</u>	<u>(857.481)</u>
	<u>178.183</u>			<u>104.814</u>

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2011 existe inmovilizado intangible con un coste original de 663.982 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso 517.722 euros en el 2010).

b) Seguros

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



6. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
2010					
COSTE					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	15.282.627	97.920	(154.457)	(460.766)	14.765.324
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.093.687	8.652	(252.114)	460.766	1.310.991
Otro inmovilizado	436.840	17.144	(150.553)	-	303.431
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	24.884	-	-	24.884
	<u>17.625.532</u>	<u>148.600</u>	<u>(557.124)</u>	<u>-</u>	<u>17.217.008</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Construcciones	(534.631)	(455.500)	150.779	15.000	(824.352)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(479.896)	(83.733)	229.748	(15.000)	(348.881)
Otro inmovilizado	(353.894)	(10.590)	96.651	-	(267.833)
	<u>(1.368.421)</u>	<u>(549.823)</u>	<u>477.178</u>	<u>-</u>	<u>(1.441.066)</u>
PERDIDAS POR DETERIORO	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
	15.695.165				15.213.996
2011					
COSTE					
Terrenos y bienes naturales	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	14.765.324	60.422	-	-	14.825.746
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.310.991	314.439	-	-	1.625.430
Otro inmovilizado	303.431	22.504	-	-	325.935
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	24.884	22.021	(24.884)	-	22.021
	<u>17.217.008</u>	<u>419.386</u>	<u>(24.884)</u>	<u>-</u>	<u>17.611.510</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	(824.352)	(456.781)	-	-	(1.281.133)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(348.881)	(88.926)	-	-	(437.807)
Otro inmovilizado	(267.833)	(13.917)	-	-	(281.750)
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	-	-	-	-
	<u>(1.441.066)</u>	<u>(559.624)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.000.690)</u>
PERDIDAS POR DETERIORO	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
	15.213.996				15.048.874



a) Pérdidas por deterioro

La Sociedad provisionó el valor de adquisición del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2011 existe inmovilizado material con un coste original de 423.329 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso (413.545 euros en el 2010).

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2011 existe un préstamo hipotecario por las oficinas sitas en la calle Boulevard (Vitoria) (Nota 14.3) por importe de 1.371.516 euros (1.500.000 euros en 2010).

d) Seguros

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

e) Arrendamiento financiero

Con fecha 1 de octubre de 2010, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento financiero con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para el arrendamiento de las oficinas en las que anteriormente desarrollaba su actividad por un período de 20 años, existiendo la posibilidad de ejercitar la opción de compra por parte de la arrendataria al final de cada año. Dado que no hay dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción, y adicionalmente, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento al comienzo del arrendamiento supone la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado, se ha registrado la operación como un arrendamiento financiero, dándose de baja el activo y reconociéndose un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir más el valor residual, descontados al tipo de interés implícito del contrato, por un importe de 2.318 miles de euros (2010: 2.379 miles de euros) (Nota 8.4).



7. Análisis de instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Euros			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados y Otros	
	2011	2010	2011	2010
Activos financieros a largo plazo				
Inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7.3)			-	-
- Participaciones	6.051.788	12.061.910	-	-
- Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	(3.380.693)	(9.015.182)	-	-
- Provisión por deterioro	(600.000)	-	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.4)	-	-	2.601.151	2.774.786
	<u>2.071.095</u>	<u>3.046.728</u>	<u>2.601.151</u>	<u>2.774.786</u>
Activos financieros a corto plazo				
Otros activos financieros	5.433	5.433	-	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.4)	-	-	26.276.617	48.971.575
	<u>5.433</u>	<u>5.433</u>	<u>26.276.617</u>	<u>48.971.575</u>

7.2. Análisis por vencimiento

Los instrumentos financieros de activo a largo plazo al 31 de diciembre de 2011, con vencimiento determinado o determinable, clasificados por vencimientos son los siguientes:

	Euros					Total
	2013	2014	2015	2016	Años posteriores	
Arrendamiento financiero	193.001	196.861	200.798	204.814	1.333.579	2.129.053
Otros	-	-	-	-	472.098	472.098
	<u>193.001</u>	<u>196.861</u>	<u>200.798</u>	<u>204.814</u>	<u>1.805.677</u>	<u>2.601.151</u>



7.3. Participaciones en entidades vinculadas, multigrupo y asociadas

a) Participaciones

<u>Sociedad</u>	<u>Actividad</u>	<u>Domicilio social</u>	<u>% Participación Directa</u>	<u>Coste Neto</u>	<u>Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas</u>
Coste					
Orubide, S.A.	Gestión de suelo ⁽¹⁾	Vitoria	50%	5.410.121	(3.380.693)
Cooperativa LHEDCO	Proyectos de vivienda social ⁽²⁾	⁽²⁾	21,67%	41.668	-
				<u>5.451.789</u>	<u>(3.380.693)</u>

⁽¹⁾ Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad.

⁽²⁾ Dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2010-2013 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad participa en la cooperativa europea LHEDCO cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas siendo la principal una empresa pública francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros, si bien los Administradores estiman que no existe un deterioro significativo de la misma.

Con fecha 21 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A. aprobó que el importe pendiente, se desembolsara en metálico antes del 31 de diciembre de 2012 a requerimiento total o parcial del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2011, se ha desembolsado un importe que asciende a 1.127 miles de euros.

Variaciones en las participaciones en sociedades vinculadas

El 21 de febrero de 2011, el Consejo de Administración ha aprobado la transmisión de todas las acciones en las que VISESA es titular en Alokabide, S.A. a favor de la Administración de la Comunidad de Euskadi, descontando del importe de transmisión, el importe del nominal pendiente de desembolsar, que ha sido pagado en efectivo por el comprador. Dichos acuerdos de compraventa de acciones sociales, han sido elevados a escritura notarial con fecha 1 de abril de 2011, momento en el que se ha transmitido la titularidad de Alokabide, S.A.



Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas participadas, son como sigue:

Sociedad	Euros			Resultado del ejercicio
	Capital (*)	Reservas	Subvenciones	
2010				
Orubide, S.A.	3.005.060	(3.762.882)	-	1.637.897
Alokabide, S.A.	3.005.060	(10.281.070)	20.482.031	(268.578)
2011				
Orubide, S.A.	5.258.856	(2.105.118)	-	(1.231.129)

(*) Capital neto del importe pendiente de desembolso.

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

La sociedad provisiona las participaciones en empresas vinculadas siempre que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2011 se han reconocido pérdidas por deterioro de participaciones por valor de 600.000 euros.

El movimiento de la provisión por deterioro, es el siguiente que se detalla a continuación:

	Euros
Saldo a 31.12.2009	-
Altas	-
Bajas	-
Saldo a 31.12.2010	-
Altas	600.000
Bajas	-
Saldo a 31.12.2011	600.000

7.4. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	2011	2010
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7)		
- Arrendamiento financiero (Nota 7)	2.129.053	2.193.806
- Otros	472.098	580.980
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7)		
- Clientes	4.270.709	10.764.293
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.072.168	6.683.498
- Deudores varios	2.457.642	853.693
- Otros créditos con Administraciones Públicas - Subvenciones	13.626.207	25.268.044
- Otros créditos con Administraciones Públicas - Impuestos	4.849.891	5.402.047
	<u>26.276.617</u>	<u>48.971.575</u>



Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar no difieren de sus valores contables ya que tienen su vencimiento a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2011, todas las cuentas a cobrar, vencidas o no, cuya recuperabilidad se podía considerar dudosa en dichas fechas, han sido provisionadas. La dotación de la correspondiente provisión por deterioro se ha realizado mediante la estimación de la pérdida razonable que correspondería a cada cliente.

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

Los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro, dada su naturaleza y la experiencia histórica de cobros, se consideran de alta calidad crediticia y sin riesgos de deterioro alguno. Los saldos a cobrar de entidades vinculadas se consideran sin riesgo de cobro alguno.

Otros créditos con Administraciones Públicas - Subvenciones

Esta partida recoge las subvenciones concedidas a la Sociedad por parte del Gobierno Vasco, ya sean subvenciones de capital o de explotación, y que están pendientes de cobro, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2011	2010
Subvenciones por contratos programa pendientes de cobro		
- Contratos programa anteriores a 2005	349.283	393.001
- Contratos programa 2006	4.082.299	4.759.254
- Contratos programa 2007	8.683.232	16.720.543
Otras subvenciones	511.393	3.395.246
	13.626.207	25.268.044

8. Existencias

El desglose y movimiento de este epígrafe de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
2010					
Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	86.865.405	32.096.929	-	(9.878.878)	109.083.456
Promociones en curso (*)	225.946.250	113.405.123	(123.598.617)	-	215.752.756
Edificios construidos	55.087.956	-	123.598.617	(144.281.105)	34.405.468
Viviendas derecho de tanteo y retracto	826.438	87.217	-	(157.985)	755.670
Anticipos a proveedores	438.717	-	-	(216.304)	222.413
	369.164.766	145.589.269	-	(154.534.272)	360.219.763
Deterioros	(2.888.099)	-	-	1.178.383	(1.709.716)
	366.276.667				358.510.047



2011

Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	109.083.456	2.796.404	-	-	111.879.860
Promociones en curso (*)	215.752.756	23.160.725	(64.271.565)	(1.428.854)	173.213.062
Edificios construidos	34.405.468	-	64.271.565	(54.800.376)	43.876.657
Viviendas derecho de tanteo y retracto	755.670	-	-	(194.301)	561.369
Anticipos a proveedores	222.413	1.421	-	-	223.834
	360.219.763	25.958.550	-	(56.423.531)	329.754.782
Deterioros	(1.709.716)	(3.900.181)	-	1.347.121	(4.262.776)
	358.510.047				325.492.006

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2011, un importe de 81.489 miles de euros tendrá un período de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (2010: 105.198 miles de euros).

Terrenos, solares y aprovechamientos

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad ha continuado adquiriendo parcelas en pleno dominio, así como aprovechamientos terciarios y residenciales en diversos puntos del País Vasco.

En relación con ello, con fecha 23 de diciembre de 2010, tras la correspondiente aprobación previa el 25 de noviembre de 2010 por los Consejos de Administración de la Sociedad y de Orubide, S.A., se firmó la escritura de compraventa, por la que la Sociedad adquiere a Orubide, S.A. la participación indivisa de las fincas, en el área de reparto 421 de Bolueta, por un importe de 25 millones de euros, habiéndose pagado 19 millones de euros a la formalización de la escritura y quedando el resto aplazado a los pagos por certificaciones que vaya girando la Junta de Concertación en concepto de cargas de urbanización en los próximos meses, una vez se lleve a cabo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que serán por cuenta de Orubide, S.A. que mantiene un aval de 978 miles de euros como garantía del cumplimiento. En el marco de esta operación, y a partir de la transmisión de las parcelas del área de Bolueta, la Sociedad asumió el aval frente a Neinor Inversiones, S.A.U. por importe de 15.231.012 euros, anteriormente asumido por Orubide, S.A., en los mismos términos y condiciones que se desprenden del aval que se sustituye, en garantía de cumplimiento de la permuta por la que la Sociedad transmitirá los usos de vivienda libre de su 50% en proindiviso a Neinor Inversiones, S.A.U., que hará lo propio, pero con los usos de Vivienda de protección oficial de su 50% proindiviso, permuta valorada en el importe mencionado.

Las cesiones de terrenos recibidas en ejercicios anteriores se encuentran valoradas en un importe de 2.609 miles de euros (2010: 2.609 miles de euros). Las adquisiciones de suelo en plena propiedad se han financiado total o parcialmente con créditos hipotecarios en algunos casos, o préstamos personales (Nota 14).

Compromisos de venta de suelo

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y BBK un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en la zona de Zorrozaurre. Dicho contrato está sujeto a la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a la Sociedad y se mantendrá por un plazo de 5 años prorrogable automáticamente por otros 5 años. El precio estimado inicialmente, bajo una edificabilidad aproximada, es de 20.833 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 2.083 miles de euros más el IVA correspondiente el cuál se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2011.



Asimismo, se instrumentó la transmisión de una parcela en Zorrozaurre a la sociedad IMQ mediante un contrato de compraventa sujeta a la condición resolutoria de que en el plazo de 2 años prorrogable por otro plazo de igual duración se aprueben los instrumentos de ordenación y gestión urbanística necesarios. Con fecha 11 de diciembre de 2009 la condición resolutoria del contrato se resolvió de manera favorable, por lo que se ejecutó en dicho ejercicio la compraventa de la parcela por un importe de 13.320 miles de euros. En relación con dicha venta, cobrada al 100%, figura una provisión por importe de 5.863 miles de euros (2010: 6.157 miles de euros) en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 adjunto para recoger los costes pendientes de incurrir en relación a dicha venta, que, principalmente están relacionados con labores de urbanización del sector a cargo de la Sociedad.

Con fecha 26 de marzo de 2010, se realizó la venta a Idom Zorrozaurre Investigación y Desarrollo, AIE, de la finca en la zona terciaria de Zorrozaurre por importe de 10.997 miles de euros, asumiendo los gastos de urbanización inherentes a la citada parcela de la Sociedad. Para ello, la Sociedad tiene registrados en los presentes estados financieros una provisión por importe de 6.024 miles de euros para recoger los costes pendientes de incurrir en relación a dicha venta (2010: 6.024 miles de euros).

Gestión urbanística

El 27 de abril de 2006 y conjuntamente a la adquisición de parcelas en el área por parte de la Sociedad por 1.203.658 euros, el Ayuntamiento de Eskoriatza adjudicó a la Sociedad el contrato de gestión y ejecución de la urbanización en dicha área para lo cual la Sociedad ha subcontratado a Orubide, S.A. (Notas 1, 7 y 14).

Promociones en curso

Las adiciones del ejercicio a las promociones en curso se corresponden con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en el ejercicio 2011, así como con la capitalización de gastos financieros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 se han activado gastos financieros por importe de 3.644 miles de euros, básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas (2010: 3.172 miles de euros). No se han activado gastos financieros en los terrenos de Zorrozaurre y Bolueta.

El desglose al 31 de diciembre de 2011 y 2010 del coste de las Promociones en Curso distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos es el siguiente, expresado en euros:

	Euros	
	Promociones en curso	
	2011	2010
Contrato-Programa 2004	-	12.011.800
Contrato-Programa 2005	-	-
Contrato-Programa 2006	3.607.891	36.872.098
Contrato-Programa 2007	118.675.325	151.313.121
Contrato-Programa 2008	48.539.570	14.914.843
Contrato-Programa 2009	1.193.408	-
Contrato-Programa 2010	953.381	375.437
Contrato-Programa 2011	4.339	27.485
Otras no asignadas a CP	239.148	237.972
	<u>173.213.062</u>	<u>215.752.756</u>



La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos Programa anteriores a 2007, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2011 por importe de 41.944 miles de euros, aproximadamente (91.358 miles de euros en 2010), los cuales se han materializado en anticipos por importe de 9.474 miles de euros (20.680 miles de euros en 2010), que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" (Nota 14) del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 adjunto.

Edificios construidos

El epígrafe "Edificios construidos" incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos – Programa desde el 2001 hasta el 2007 por importes de 1.411, 6.075, 4.009, 5.212, 3.757, 12.690, 10.723 miles euros para cada uno de los años aproximadamente, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o su venta como libres, al tratarse en muchos casos de locales comerciales y garajes (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2011, la provisión de existencias registrada en el epígrafe "Deterioro" se corresponde a las pérdidas por valor neto de realización por importe de 2.208 miles de euros (2010: 1.239 miles de euros) de una serie de promociones registradas dentro del epígrafe "Edificios construidos". El importe restante de la provisión por "Deterioro" al 31 de diciembre de 2011, que asciende a 2.241 miles de euros (2010: 471 miles de euros), recoge las pérdidas pendientes de reconocer de promociones cuya realización se ha iniciado en el ejercicio 2011 y/o en años anteriores.

9. Capital y prima de emisión

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social de la Sociedad está representado por 7.685 acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. En el mes de enero de 2010 el capital pendiente de desembolso fue desembolsado en su totalidad previa notificación a los accionistas en el plazo establecido (antelación mínima de un mes).

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 los accionistas de la Sociedad son los siguientes:

	Porcentaje de participación
	2011
Gobierno Vasco	67,0%
Bilbao Bizkaia Kutxa	14,4%
Gipuzkoa Donostia Kutxa	10,0%
Caja Vital Kutxa	4,3%
Caja Laboral – Euskadiko Kutxa	4,3%
	100,0%

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.



10. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	Euros	
	Promociones en curso	
	2011	2010
Reserva legal	2.204.553	2.003.339
Otras reservas		
- Reserva voluntaria	10.029.595	8.218.669
- Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
	<u>12.872.483</u>	<u>10.860.343</u>

a) Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

b) Reserva especial para inversiones productivas

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

11. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	1.514.281	2.012.140
	<u>1.514.281</u>	<u>2.012.140</u>
Reserva legal	151.428	201.214
Reservas voluntarias	1.363.853	1.810.926
	<u>1.514.281</u>	<u>2.012.140</u>



12. Subvenciones, donaciones y otros legados

a) Análisis por categorías

El desglose por categorías de los importes de las subvenciones, donaciones y legados recibidos es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Valores brutos	27.543.202	30.099.108
Efecto fiscal	(7.712.097)	(8.420.120)
Importe neto	19.831.105	21.678.988

Movimientos durante el ejercicio

Los movimientos habidos en los valores brutos han sido los siguientes:

	Euros		
	Bruto	Efecto fiscal	Neto
Saldo a 1 de enero de 2010	30.172.555	(8.448.315)	21.724.240
Aumentos y otros movimientos	31.925.948	(8.931.636)	22.994.312
Imputación al resultado	(31.999.395)	8.959.831	(23.039.564)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	30.099.108	(8.420.120)	21.678.988
Aumentos y otros movimientos	2.788.213	(788.330)	1.999.883
Imputación al resultado	(5.344.119)	1.496.353	(3.847.766)
Saldo a 31 de diciembre de 2011	27.543.202	(7.712.097)	19.831.105

Las subvenciones corresponden a los siguientes conceptos principalmente:

Contratos programa

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

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

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



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

Adicionalmente, no quedaba importe pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2011 por subvenciones asociadas a costes ya incurridos.

Por lo tanto, el concepto de "Subvención por Contrato-Programa" es una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individualmente considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un Margen Global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, el cierre de una promoción concreta, de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6., arrojará como resultado el margen obtenido en dicha promoción individualmente considerada, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:

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

El importe de subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en el ejercicio 2011 ha ascendido a 5.344 miles de euros (31.999 miles de euros en 2010), registrado con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Cesiones

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

Durante los ejercicios 2011 y 2010 la sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.



13. Instrumentos financieros de pasivo

13.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente (en euros):

	Euros			
	2011		2010	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros				
A corto plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 13.3.)	86.536.052	198.638.240	99.801.851	239.919.239
	86.536.052	198.638.240	99.801.851	239.919.239

13.2. Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2011 con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros					
	2012	2013	2014	2015	2016 y años posteriores	Total
Préstamos con entidades crédito con garantía hipotecaria	3.247.973	13.210.898	7.876.723	7.679.383	54.521.075	86.536.052
Certificaciones vencidas y descontadas (Otros pasivos financieros)	76.780.517	8.313.326	35.501.711	10.690.130	-	131.285.684
Otros (Otros pasivos financieros)	9.585.530	-	-	-	-	9.585.530
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	57.767.026	-	-	-	-	57.767.026
	147.381.046	21.524.224	43.378.434	18.369.513	54.521.075	285.174.292

13.3. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	2011	2010
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Préstamos con entidades de crédito	86.536.052	99.801.851
- Otros pasivos financieros	140.871.214	147.811.886
- Proveedores	27.619.738	47.511.232
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	6.170.288	10.641.064
- Remuneraciones pendientes de pago	11.301	24.097
- Anticipos de clientes	22.317.626	33.762.618
- Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	541.035	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.107.038	168.432
	285.174.292	339.721.180

Los valores contables de las deudas a largo plazo no difieren de sus valores razonables.



El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. El valor contable de las deudas de la Sociedad está denominado en su totalidad en euros.

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A. 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en el acuerdo de Gobierno del 12 de abril de 2011, que recoge los plazos de pago en las operaciones comerciales de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance 2011	
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	25.755	25,0
Resto	78.363	75,0
Total pagos del ejercicio	104.118	100,0
Plazo Medio de Pago Excedidos (Días)	69	
Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepase el plazo máximo legal (en miles)	64	

En relación con el ejercicio 2010, y de acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad en su transitoria segunda, se informa que no había importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago fuese superior al límite legal. Esta información sobre el ejercicio 2010 no es comparable con la indicada en la presente Nota para el ejercicio 2011 por ser el 2010 un año de transición, si bien no debe modificarse la información para hacerla comparable, de acuerdo con la consulta del nº 7 del BOICAC 88.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los pasivos financieros del balance de situación adjunto, mantenidos en su totalidad con las cajas de ahorros que forman parte de su accionariado (Nota 10) presentaban la siguiente composición, expresados en euros:

	Euros	
	Corriente	
	2011	2010
Débitos y partidas a pagar con entidades de crédito		
Préstamo Salburua Zabalgana	5.185.000	12.200.000
Préstamo Bolueta	19.000.000	19.000.000
Préstamo Oficinas Calle Orio	592.018	784.231
Crédito Hipotecario Zorrozaurre	53.491.339	59.563.000
Línea de Crédito de gestión	-	2.500.000
Préstamo Boulevard	1.371.516	1.500.000
Préstamo Zorrozaurre	3.904.846	3.905.011
Préstamo Sestao	1.767.388	-
Préstamo Eibar	970.000	-
Intereses devengados pendientes de pago	253.945	349.609
	86.536.052	99.801.851



El tipo de interés está referenciado a Euribor más un diferencial en todos los casos.

El importe de los intereses devengados por todas las líneas de financiación, incluyendo las líneas de descuento de proveedores (clasificadas en "Otros pasivos financieros no bancarios"), ha ascendido a 6.568.760 euros (5.505.538 euros en el 2010).

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

Otros pasivos financieros no bancarios

Este epígrafe del balance de situación recoge, principalmente, el nominal de las certificaciones vencidas y descontadas pendientes de pago al cierre del ejercicio. Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera del 3 de enero de 2005. En concreto, en el caso de la Sociedad se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011, dentro del epígrafe de pasivos financieros no bancarios se encuentra registrado un anticipo reintegrable proporcionado por uno de los socios de la Sociedad, en concreto, por el Gobierno Vasco, por importe de 9.500.000 euros (2010: 9.500.000 euros) sin vencimiento establecido, y que devenga un tipo de interés de 0,927% hasta su cancelación, como financiación transitoria en relación con la adquisición de las oficinas de la Sociedad realizada en el ejercicio 2008 hasta la obtención de un préstamo hipotecario a largo plazo.

14. Provisiones

El movimiento habido en los epígrafes "Provisión para operaciones de tráfico" y "Provisiones para riesgos y gastos" es el siguiente:

	Euros		
	Provisión para riesgos y gastos	Provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción	Total
Saldo al 1 de enero de 2010	<u>2.097.789</u>	<u>12.849.178</u>	<u>14.946.967</u>
Dotaciones con cargo a resultados	1.277.435	12.192.741	13.470.176
Reversiones con abono a resultados	(276.962)	(3.901.235)	(4.178.197)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>3.098.262</u>	<u>21.140.684</u>	<u>24.238.946</u>
Dotaciones con cargo a resultados	1.136.399	7.741.110	8.877.509
Reversiones con abono a resultados	(1.480.511)	(2.943.302)	(4.423.813)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>2.754.150</u>	<u>25.938.492</u>	<u>28.692.642</u>



La Sociedad ha constituido provisiones para hacer frente a reclamaciones conocidas a cierre del ejercicio 2011 y 2010. Esta provisión se valora por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. La Sociedad considera que existe provisión suficiente en sus cuentas para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Adicionalmente, la Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción, recoge los últimos costes individualizados pendientes de llegar en aquellas promociones ya entregadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los inquilinos.

15. Impuestos

a) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			1.514.284
Impuesto sobre sociedades			(412.782)
Diferencias permanentes	30.298	(532.854)	(502.556)
Diferencias temporarias	6.167.454	(1.752.728)	4.414.726
Base imponible inicial			5.013.672
Compensación de bases imponible negativas			(1.109.642)
Base imponible fiscal (resultado fiscal)			3.904.030

Los resultados contables antes de impuestos del ejercicio se han corregido, por diferencias temporarias por el importe de la dotación y aplicación a la provisión por riesgos y gastos y por fin de obra, así como, la reversión fiscal de la provisión por deterioro de participaciones en empresas vinculadas, principalmente, y por diferencias permanentes, por la exención por reinversión a la que se ha acogido durante el ejercicio la Sociedad fundamentalmente.

La cuota se ha visto reducida por deducciones generadas en ejercicios anteriores y en el propio ejercicio por un importe de 532.676 euros (2010: 0 euros).

Las retenciones de los ejercicios 2011 y 2010 han ascendido a un importe aproximado de 19.417 euros y 15.345 euros.

El ingreso por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2011	2010
Impuesto corriente (Nota 13)	(560.453)	-
Impuesto diferido – diferencias temporarias	1.283.935	308.108
Impuesto diferido – reversión de bases imponibles negativas activadas	(310.700)	(574.878)
Ajuste impositivo de ejercicios anteriores	-	(181.677)
	412.782	(448.447)



La Sociedad se ha acogido en el año 2011 a la exención por reinversión de beneficios extraordinarios de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades. El importe de la renta acogida a la exención por reinversión asciende a 532.854 euros, que la dirección de la Sociedad espera reinvertir en los próximos ejercicios.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de Julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, la cual se encuentra vigente, aún cuando existen diversos recursos planteados. Además, es de aplicación la Norma Foral 21/2008 de 29 de Diciembre por la cual se eliminan los plazos para la compensación de Bases Imponibles y Deducciones que se encuentren pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2011.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2011 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

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

b) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente

	Euros	
	2011	2010
Activos por impuestos diferidos		
Bases imponibles negativas	-	310.700
Diferencias temporarias	1.361.857	1.093.689
	<u>1.361.857</u>	<u>1.404.389</u>
Pasivos por impuestos diferidos		
Diferencias temporarias	-	(1.015.767)
Subvenciones, donaciones y otros legados	(7.712.097)	(8.420.120)
	<u>(7.712.097)</u>	<u>(9.435.887)</u>
	<u>(6.350.240)</u>	<u>(8.031.498)</u>

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.



El movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Euros				
	Saldo inicial	Regulariza- ciones	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
2010					
Activos por impuesto diferido					
Diferencias temporarias	1.659.386	(873.801)	553.085	(244.981)	1.093.689
Bases Imponibles negativas	157.149	728.429		(574.878)	310.700
	<u>1.816.535</u>	<u>(145.372)</u>	<u>553.085</u>	<u>(819.859)</u>	<u>1.404.389</u>
Pasivos por impuesto diferido					
Diferencias temporarias	(1.015.767)	-	-	-	(1.015.767)
Subvenciones	(8.448.315)	-	(8.931.636)	8.959.831	(8.420.120)
	<u>(9.464.082)</u>	<u>-</u>	<u>(8.931.636)</u>	<u>8.959.831</u>	<u>(9.435.887)</u>
2011					
Activos por impuesto diferido					
Diferencias temporarias	1.093.689	-	711.121	(442.953)	1.361.857
Bases Imponibles negativas (*)	310.700	-	-	(310.700)	-
	<u>1.404.389</u>	<u>-</u>	<u>711.121</u>	<u>(753.653)</u>	<u>1.361.857</u>
Pasivos por impuesto diferido					
Diferencias temporarias	(1.015.767)	-	-	1.015.767	-
Subvenciones	(8.420.120)	-	(788.330)	1.496.353	(7.712.097)
	<u>(9.435.887)</u>	<u>-</u>	<u>(788.330)</u>	<u>2.512.120</u>	<u>(7.712.097)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyo crédito fiscal se encuentra reconocido en el activo del balance (2010: 1.109.643 euros). Con efectos 1 de enero de 2009, la Norma Foral 21/2008 de 18 de diciembre, de ejecución presupuestaria para 2009, ha eliminado el plazo establecido para compensar bases imposibles negativas y determinadas deducciones pendientes de aplicación. Por lo tanto, las bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar a 1 de enero de 2009 podrán ser compensadas en ejercicios sucesivos sin límite temporal.

Activos y pasivos por Impuesto diferido no registrados.

La sociedad dispone de 584.707 euros (2010: 1.071.345 euros) en concepto de deducciones pendientes de aplicación, según el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>	<u>Límite sobre cuota líquida</u>
Por inversiones en Activos Fijos Nuevos		
2009	315.205	45%
Por medio ambiente		
2009	158.674	45%
2010	23.913	45%
Por creación de empleo		
2009	33.000	45%
2010	10.600	45%
Por contribución a planes de pensiones		
2009	13.463	45%
2010	6.676	45%
2011	4.073	45%
Gastos de Formación		-
2009	11.841	45%
2010	3.726	45%
2011	3.536	45%
	<u>584.707</u>	

No existe límite temporal para aplicar las deducciones citadas.

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2011 por entender los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no está razonablemente asegurada en los próximos diez ejercicios.

16. Ingresos y gastosa) Importe neto de la cifra de negocios

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

	%	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Venta de viviendas de derecho de tanteo (*)	0,3	0,2
Venta de terrenos (Nota 9)	0,0	8,3
Venta de promociones:		
Viviendas y elementos vinculados	96,7	88,9
Elementos libres (**)	3,0	2,6
Total saldos deudores	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

(*) La Sociedad realiza las ventas, así como las compras, de viviendas de derecho de tanteo a un precio igual al precio del módulo de vivienda de protección oficial vigente en el momento de la operación. Actualmente dicha actividad la lleva a cabo Alokabide, por lo que la Sociedad no adquirirá más viviendas en régimen de Tanteo, y simplemente gestiona la venta de su parque remanente (Nota 9).

(**) Básicamente locales comerciales y garajes.



b) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Compra viviendas de tanteo y retracto	109.738	115.253
Compra de terrenos y solares	1.877.882	25.873.713
Variación de existencias de terrenos y tanteos (Nota 8)	(2.602.103)	(22.147.283)
Certificaciones de obras y otros costes de promociones	63.267.580	112.405.394
Deterioro	2.553.060	(1.178.383)
	<u>65.206.157</u>	<u>115.068.694</u>

c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Sueldos y salarios y asimilados	2.540.106	2.805.578
Cargas sociales		
- Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	40.721	66.355
- Otros gastos sociales	678.454	694.386
	<u>3.259.281</u>	<u>3.566.319</u>

La línea de "Sueldos, salarios y asimilados" incluye indemnizaciones por 187 euros (2010: 1.825 euros).

La línea "Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones" recoge las aportaciones a la EPSV Itzarri, para la cobertura de las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración para aquellos empleados de la Sociedad que hayan pertenecido al menos dos años a alguna de las entidades que, como la Sociedad, son "socios protectores" de EPSV Itzarri.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

<u>Categoría</u>	Número de personas	
	2011	2010
Altos directivos	1	1
Directores	6	5
Técnicos	33	35
Administrativos	24	25
	<u>64</u>	<u>66</u>



Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	Número de personas					
	2011			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	1	-	1	1	-	1
Directores	3	3	6	3	2	5
Técnicos	16	20	36	15	21	36
Administrativos	4	20	24	5	21	26
	<u>24</u>	<u>43</u>	<u>67</u>	<u>24</u>	<u>44</u>	<u>68</u>

17. Resultado financiero

	Euros	
	2011	2010
Ingresos financieros:		
En terceros	284.443	61.442
	<u>284.443</u>	<u>61.442</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(6.568.760)	(5.505.538)
Por deudas con terceros	(113.326)	(155.457)
Incorporación de gastos financieros	3.643.845	3.172.220
	<u>(3.038.241)</u>	<u>(2.488.775)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:		
Deterioro y pérdidas (Nota 7.3)	(600.000)	-
Resultado por enajenaciones y otros (Nota 7.3)	888.090	-
	<u>288.090</u>	<u>-</u>
Resultado financiero	<u>(2.465.708)</u>	<u>(2.427.333)</u>



18. Flujos de efectivo de las actividades de explotación

	Euros	
	2011	2010
Resultado del ejercicio antes de impuestos	<u>1.101.499</u>	<u>2.460.591</u>
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	635.292	648.489
- Imputación de subvenciones	(5.344.119)	(31.999.395)
- Variación de provisiones	7.027.499	9.335.571
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	(348.406)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	(288.090)	-
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	(61.442)
- Ingresos financieros	(114.158)	-
- Gastos financieros	2.867.956	2.488.775
- Otros Ingresos y gastos	(374.861)	-
	<u>4.409.519</u>	<u>(19.936.408)</u>
Cambios en el capital corriente:		
- Existencias	30.466.402	7.766.620
- Deudores y otras cuentas a cobrar	20.845.581	(24.407.688)
- Otros activos corrientes	38.504	(402.116)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(34.340.417)	(16.346.654)
- Otros pasivos corrientes	4.595.893	3.052.988
	<u>21.605.963</u>	<u>(30.336.850)</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(2.909.567)	(2.488.775)
- Pagos Impuesto sobre Beneficios	(1.706.152)	-
- Cobros por intereses	114.158	61.442
	<u>(4.501.561)</u>	<u>(2.427.333)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	<u>22.615.420</u>	<u>(50.240.000)</u>



19. Flujos de efectivo de las actividades de inversión

	Euros	
	2011	2010
Pagos por inversiones:		
- Empresas grupo y asociadas	(526.897)	-
- Inmovilizado intangible	(2.299)	(40.990)
- Inmovilizado material	(19.641)	(148.600)
- Otros activos financieros	(426.365)	-
	<u>(975.202)</u>	<u>(189.590)</u>
Cobros por desinversiones:		
- Inmovilizado material	-	540.000
- Empresas del grupo y asociadas	2.390.620	-
	<u>2.390.620</u>	<u>540.000</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>1.415.418</u>	<u>350.410</u>

20. Flujos de efectivo de las actividades de financiación

	Euros	
	2011	2010
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Accionistas por desembolsos no exigidos	-	5.713.371
- Subvenciones, donaciones y legados	1.165.232	31.925.949
	<u>1.165.232</u>	<u>37.639.320</u>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión y amortización de:		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	10.189.209
- Deudas con entidades de crédito	(20.164.860)	632.171
	<u>(20.164.860)</u>	<u>10.821.380</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	<u>(18.999.628)</u>	<u>48.460.700</u>

21. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

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

	2011		2010	
	Sueldos y salarios	Total	Sueldos y salarios	Total
Alta Dirección/Consejeros	83.936	83.936	85.621	85.621
	<u>83.936</u>	<u>83.936</u>	<u>85.621</u>	<u>85.621</u>



No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2011 y 2010 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2011 ni 31 de diciembre de 2010, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida, instrumentos de Patrimonio o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

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

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

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

El artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.



A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que durante el ejercicio ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad:

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones/Cargo
Iñaki Arriola López	Alokabide, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	ORUBIDE, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	Bilbao Ría 2000	-	Consejero
Iñaki Arriola López	Sestao Berri 2011, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Sestao Berri 2011, S.A.	-	Consejero
Mario Yoldi Dominguez	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ría 2000	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2011, S.A.	-	Consejero
Mª Paz Larrumbide Moreno	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	Alokabide, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	NEINOR, Nuevos Espacios Industriales del Norte, S.A.	100%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	ORUBIDE, S.A.	21,75%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Harri 1, S.L.	70,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	San Mames Barria, S.L.	5,58%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Azora Europa II, S.A.	9,28%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Binaria 21, S.A.	19,95%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Harri, S.L.	70,00%	Consejero



Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Lazora II, S.A.	5,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Mecano del Mediterráneo, S.L.	50,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Torre Iberdrola, A.I.E.	31,90%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Fiuna, S.A.	30,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Promega Residencial, S. L.	35,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Altia Proyectos y Desarrollos, S.A	40,00%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	CajaSur Inmobiliaria	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Cía para los Desarrollos Inmob. Dela Ciudad de Híspalis	6,25%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Gabialsur 2006, S.L.	50,00%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Golf Antequera, S.L.	6,94%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	GPS Mairena El Soto SL	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Grupo Inmobiliario Cañada XXI, S.L.	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Norapex, S.A.	50,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Ñ XXI Perchel Malaga S.L	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Ñ XXI Selwo Estepona, S.L.	40,00%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Promotora Inmobiliaria Priesur, S.A.	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Promotora Inmobiliaria Sarasur, S.A.	50,00%	Consejero



Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Rofisur 2003 S.L.	50,00%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Sermansur S.A.	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Silene Activos inmobiliarios, S.A.	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Sociedad de Iniciativas Educativas S.A.	0,07%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Tejares Activos Singulares, S.L.U.	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Tirsur, S.A.	100,00%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Universa Lease Iberia Properties, S.L.	20,00%	N/A
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por Dña. Fernando Irigoyen Zuazola	Vehiculo de Tenencia y Gestión 9, S.L.	2,11%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Alokabide, S.A.	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	ORUBIDE, S.A.	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Licasa I S.A.	12,50%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Obarema uno, S.L.	42,10%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Obaremos dos, S.L.	42,10%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Residencial Ipar Madrid, S.A.	30,00%	N/A
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta	Grupo Inmobiliario Inverlur, S.L.	100,00%	N/A
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Vitalquiler, S.L.	20,00%	Vicepresidente
Caja Vital Kutxa, representada por	Viuc Promociones, S.A.	100,00%	Presidente



D. José Alberto Barrena Llorente			
Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Paisajes del vino, S.L.	23,34%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Martioda Promociones, S.L.	10,00%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Junguitu, S.L.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Numzaan, S.L.	21,47%	Consejero
Caja Vital Kutxa, a través de Araba Gertu, S.A., representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Lasgarre, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, a través de Araba Gertu, S.A., representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Inmobiliarias Alavesas, S.A.	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, a través de Araba Gertu, S.A., representada por			
D. José Alberto Barrena Llorente	Mail Investment, S.A.	80,00%	Presidente
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	ORUBIDE, S.A.	6,50%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	MCC Sustrai, S.A.	9,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Montecerrao, S.L.	1,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Iturmendi 2011, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Fuster Yequeda, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Almudevar, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Flores Alfinden, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Astillero el Navio, S.L.	50,00%	N/A



Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevos Desarrollos Residenciales La Albericia, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol Promociones XXI, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Capitol León, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Residencial Los Valles, S.L.	45,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Copesa Valdecilla, S.L.	26,47%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Eco Moncayo Azul, S.L.	50,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Guimel Aragón, S.L.	25,50%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y León, S.L.	25,49%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Guimel Burgo S.L.	25,50%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Royal Almazarro, S.L.	50,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	50,00%	Consejero
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por	Clarim Álava, S.L.	100,00%	Administrador Único



D. Alfredo Zabaleta Barredo			
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			Administrador Único
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Navarra, S.L.	100,00%	
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			Administrador Único
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Valladolid, S.L.	100,00%	
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			Administrador Único
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Clarim Bizkaia	100,00%	
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por			Consejero
D. Alfredo Zabaleta Barredo	Promociones Maralema	50,00%	
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, a través Fomenclar	Residencial Los 12 Amigos, S.L.	30,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, a través Fomenclar	Vial La Florida, S.L.	25,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, a través Fomenclar	Urbialde Deba, S.L.	25,00%	N/A
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, a través Fomenclar	Copesa Ciempozuelos, S.L.	25,00%	N/A

22. Operaciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar (adicionalmente a lo indicado en las Notas 7 y 13) con accionistas o entidades vinculadas se indica a continuación:

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
2010					
Orubide, S.A.	5.016.081	10.641.064	-	380.511	556.623
Alokabide, S.A.	622.398	-	31.968.545	795.915	-
SPGVA	1.045.020	-	12.532.971	744.358	-
	<u>6.683.499</u>	<u>10.641.064</u>	<u>44.501.516</u>	<u>1.920.784</u>	<u>556.623</u>
2011					
Orubide, S.A.	510.360	6.170.288	-	462.844	533.237
Alokabide, S.A.	561.808	-	2.116.036	1.592.249	6.798
	<u>1.072.168</u>	<u>6.170.288</u>	<u>2.116.036</u>	<u>2.055.093</u>	<u>540.035</u>

(*) Corresponde a la venta de viviendas



Adicionalmente, durante el ejercicio 2011 se ha realizado la compra del área de Eibar por importe de 1 millón de euros a Orubide, S.A. (2010: compra del área de Bolueta por 25 millones de euros).

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

Asimismo, las operaciones desglosadas en la Nota 14 son con entidades miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con sus accionistas son los siguientes:

	Euros				
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Notas 8)	Deuda financiera (Nota 14)	Otros pasivos financieros (Nota 14)	Subvenciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos financieros
2010					
Gobierno Vasco	25.268.044	-	9.500.000	31.999.395	-
Resto de accionistas	-	99.801.851	-	-	5.505.538
	<u>25.268.044</u>	<u>99.801.851</u>	<u>9.500.000</u>	<u>31.999.395</u>	<u>5.505.538</u>
2011					
Gobierno Vasco	15.698.483	-	9.500.000	5.344.119	-
Resto de accionistas	-	86.536.052	-	-	6.568.760
	<u>15.698.483</u>	<u>86.536.052</u>	<u>9.500.000</u>	<u>5.344.119</u>	<u>6.568.760</u>

23. Información sobre medio ambiente

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

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2011 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y sus firmas asociadas por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 54.351 euros (2010: 63.850 euros).

No existe ninguna otra cantidad abonada a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que pertenece el auditor, o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control.



25. Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

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

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

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

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación. Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta puede financiarse con líneas de descuento, préstamos hipotecarios con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante líneas de descuento. El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2011 asciende a 111.758 miles de euros (129.802 miles de euros en el ejercicio 2010).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2012. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista mayoritario, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en el Plan Director 2010-2013. Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en detalle en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2012, al formar parte de su accionariado la Administración de la C.A.P.V. y las entidades financieras, razón por la que no esperan problemas.

26. Garantías y avales

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales en garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos, devolución de anticipos recibidos de clientes y cobros por subvenciones de la Unión Europea por importe de 62.168 miles de euros, aproximadamente (72.347 miles de euros en el 2010).

Asimismo se han recibido de empresas constructoras y colegios profesionales avales por importe de 23.183 miles de euros, aproximadamente (27.169 miles de euros en el 2010), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

27. Hechos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales.



INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2011

Informe de gestión correspondiente a la Sociedad "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A."

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

En el ejercicio 2011, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, iniciando la edificación de 484 viviendas que han sido adjudicadas en el ejercicio, 308 de régimen general y 176 sociales. Se consideran finalizadas en el ejercicio 2011, o dicho de otra manera, se ha comenzado en 2011 la escrituración de las siguientes promociones:

- 50 viviendas concertadas en Amurrio
- 64 viviendas concertadas en Iruña de Oca (escrituradas 39 en 2011)
- 336 viviendas concertadas en Zabalzana (de las que se han escriturado 168 en 2011)
- 174 viviendas concertadas en Llodio (escrituradas 97 en 2011)
- 96 viviendas concertadas en Miribilla
- 84 viviendas concertadas en San Anton (Bilbao)
- 30 viviendas sociales y 86 concertadas en Gernika
- 77 viviendas concertadas en Derio (escrituradas 48 en el ejercicio)
- 32 viviendas tasadas en Eskoriatza (escrituradas 14 en 2011)
- 113 viviendas concertadas en Mutriku

En cuanto al volumen de escrituraciones por Contrato Programa, ha sido el de 2007 el de mayor peso relativo a suponer un 55% de las escrituraciones totales de 2011, seguido por el CP2006 cuyas escrituraciones ha supuesto el 30% de las escrituraciones totales de viviendas y elementos vinculados del ejercicio. El número total de viviendas escrituradas en el ejercicio 2011 asciende a 854 frente a las 1.238 de 2010. Esta variación está relacionada con el ciclo normal de terminación de las promociones volviendo en este ejercicio 2011 al volumen de escrituraciones de 2009 (875 viviendas). Sin embargo, si nos fijamos en el volumen de escrituraciones de viviendas, elementos vinculados y elementos libres esta pasa de 120 millones en 2010 a 107 millones en 2011 lo que nos indica que la actividad de VISESA sigue manteniéndose en los niveles de los últimos ejercicios. La explicación de este volumen de ventas en comparación con el número de viviendas escrituradas y las cifras de 2010 es que en el ejercicio 2011 únicamente ha habido 2,17 millones de euros de escrituraciones de viviendas sociales (correspondientes a las 30 VS de Gernika escrituradas con la sociedad pública ALOKABIDE) siendo la mayor parte de las escrituraciones (el 94,4%) de VPO, cuyos precios de venta son superiores a los de la VS. Por esta razón, a pesar de haber escriturado un número sensiblemente menor de viviendas que en 2010 el importe facturado no disminuye tanto como cabría esperar.

Además, durante el ejercicio 2011 se ha continuado la ejecución de una serie de urbanizaciones complementarias por cuenta del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en las promociones de Miribilla, Llodio, Gernika y Mutriku. También se han realizado trabajos de descontaminación por cuenta del Departamento en Pasaia Luzuriaga y Arrasate.

Adicionalmente se han realizado compras de suelo y derechos de superficie por un importe total de 1,9 millones de euros de los que la mayoría (905 miles de euros) se corresponden con una compra a la sociedad del grupo ORUBIDE en el municipio de Eibar. También hay 751 miles de euros de trabajos realizados en los terrenos de Sestao Vega Galindo que se han recogido como compras de suelo del ejercicio.



En cuanto al Margen sobre ventas de las viviendas y elementos vinculados (calculado este como el cociente entre el beneficio de explotación y la cifra de ventas de la empresa), se aprecia una mejoría habiendo pasado del 6,26 % en el ejercicio 2010 al 8,73% en el ejercicio 2011. El margen de ventas que se obtenga en el ejercicio depende de las promociones concretas que se escrituren en el año y del margen del Contrato Programa al que se encuentran adscritas. Como hemos comentado más arriba, el 85% de las escrituraciones del ejercicio son de los CP2006 y CP2007 que tienen unos márgenes medios en el ejercicio del 6,5% y del 8,8% respectivamente.

Por otra parte, en el ejercicio 2011 VISESA ha seguido concentrado sus esfuerzos en la contención del gasto manteniendo el saldo de la partida de servicios exteriores en 1,8 MM€. El saldo medio de la partida de servicios exteriores en los tres ejercicios anteriores (2008 a 2010) ha sido de 2,2 millones de euros.

En cuanto a la actividad de Tanteos y Bizigune, esta fue traspasada a la sociedad ALOKABIDE con fecha 30-04-08 si bien durante los ejercicios 2009, 2010 y 2011 se ha seguido gestionando el stock de tanteos que había adquirido VISESA antes del traspaso de la actividad. Dicho stock ha bajado de 755 miles de euros al cierre del ejercicio 2010 a 561 miles de euros a cierre de 2011.

También en el ejercicio 2011 se ha materializado la venta de la participación que VISESA ostentaba en ALOKABIDE a Gobierno por 2.390.619,76 €.

Señalar por último que a lo largo del ejercicio 2011 se ha iniciado la puesta en marcha de un proyecto de contabilidad presupuestaria en el que todas las partidas de gastos previstas para 2012 se asignan a los responsables de las mismas de cara a realizar seguimientos periódicos de los costes incurridos por responsable así como de costes pendientes de incurrir.

Se pretende con esto ahondar en el propósito de control y contención del gasto así como tener un conocimiento previo de las posibles desviaciones respecto a los importes previstos en presupuesto que permita a la empresa tomar las medidas correctoras oportunas o hacer las reasignaciones que considere oportunas en aras a cumplir con el objetivo del ahorro de costes al que hemos hecho referencia en este mismo párrafo

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

Desde el inicio de su actividad Visesa ha centrado sus esfuerzos en ser referente en el ámbito de la vivienda de protección pública, participando como un agente decisivo del Gobierno Vasco en este sentido.

Dentro de su estrategia de competitividad, ya en el Plan Estratégico 2002-2005, la Excelencia en la Gestión es un objetivo de Visesa, para lo que se toma la decisión de orientar el sistema de gestión hacia un modelo integral.

El modelo seleccionado es el Modelo EFQM de Excelencia, ya que permite tener una visión global de la organización integrando todos los aspectos de gestión, lo que supone una garantía de éxito para la consecución de los objetivos propuestos.



La decisión de tomar el Modelo EFQM de Excelencia como referencia es un reto importante, de forma que la Dirección de Visesa ha estado alineando permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia:

- Lograr resultados equilibrados
- Añadir valor para los clientes
- Liderar con visión, inspiración e integridad
- Gestionar por procesos
- Alcanzar el éxito mediante las personas
- Favorecer la creatividad e Innovación
- Desarrollar alianzas
- Asumir la responsabilidad de un futuro sostenible

El Sistema de Gestión integrado de Visesa se basa así en la Gestión por Procesos, a través de un liderazgo participativo, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción de los grupos de interés, y de una gestión integral de las personas que componen la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de Visesa.

En 2005, fruto del trabajo realizado, Visesa presenta su Memoria de Gestión a una evaluación externa realizada por Euskalit - Fundación Vasca para el fomento de la calidad, que presta a las organizaciones de la CAPV este servicio según el modelo EFQM, consistente en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella.

Visesa obtuvo el distintivo Q de Plata, reconocimiento que concede anualmente el Gobierno Vasco, convirtiéndose así en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.

A lo largo del periodo estratégico 2006-2009, se ha ido consolidando el sistema integrado de gestión adoptando la lógica REDER consistente en el establecimiento de resultados, planificación y desarrollo de una serie de enfoques para conseguirlos, despliegue de esos enfoques y evaluación y nueva revisión de resultados.

Además se han ido ajustando los procesos a las necesidades vigentes en cada momento, lo que se ha traducido en un Mapa de Procesos integrado para Orubide, Visesa y Alokabide.

Para la mejora continua de los procesos Visesa aplica el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustando sistemáticamente los procesos de la sociedad para adaptar su estructura y crear valor en todas las actividades y grupos de interés (cliente, accionistas, proveedores, sociedades participadas, personas que integran Visesa y la sociedad en su conjunto).

Actualmente se encuentra vigente el Plan Estratégico 2010-2013 elaborado para dar respuesta al Plan Director de vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 cuyos ejes de actuación son:

- Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler
- Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana
- Promover una política activa de gestión del suelo
- Optimización de los recursos e instrumentos al servicio de la Política de Vivienda
- Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda



En este último año 2011 además de seguir avanzando en cuestiones como:

- La gestión a través de indicadores y cuadros de mando: toma de decisiones en base a datos
- Mejoras en los sistemas de información y comunicación externa e interna
- Seguimiento de la estrategia y planes de gestión
- Equipos de gestión de la actividad

Se ha trabajado en la implantación del Manual para la implantación y desarrollo de la función de Control Interno y la Guía para el Gobierno Responsable.

El primero de ellos con el objetivo de tener un sistema de Gestión de Riesgos y Control interno eficiente y eficaz que garantice:

- El desarrollo y seguimiento de los objetivos estratégicos y objetivos operativos
- La eficacia y eficiencia de las operaciones
- La fiabilidad de la información financiera y operativa
- La salvaguarda de los archivos
- El cumplimiento de las políticas, procedimientos, leyes y normas aplicables

El segundo de ellos, la Guía para el Gobierno Responsable lo que pretende es garantizar que la estrategia de gobierno, gestión y dirección de la organización se basa en la transparencia, gestión de los impactos en el entorno y da respuesta a las expectativas de los grupos de interés convirtiendo la organización en protagonista activa frente a los retos de desarrollo sostenible.

GESTION DE PERSONAS

El año 2011, la Dirección de Personas y Servicios Generales, ha puesto en marcha nuevas iniciativas y proyectos con el objeto de fortalecer y consolidar, aun más, los procesos de trabajo clave del departamento.

En el marco del proceso de Planificación, Selección e incorporación de las personas, este departamento ha lanzado en el año 2011 la primera convocatoria para la creación de una bolsa de trabajo y para puestos temporales de perfiles administrativos comerciales de las mismas. Además, esto ha obligado a establecer el procedimiento para su gestión. El objetivo de este proyecto es garantizar la respuesta eficaz e inmediata a las necesidades de carecer urgente e inaplazables en materia de personal.

Dentro del proceso de Desarrollo de Personas acompañado del Proceso de Mantenimiento de los Activos y Seguridad de las personas, se ha trabajado a pleno rendimiento con el objetivo de dotar a la oficina de Atención al cliente de Bilbao, de nuevas instalaciones, que den respuesta a las necesidades actuales.

Igualmente, se ha trabajado intensamente para poner en marcha un proyecto piloto con el fin de minimizar los traslados de quienes diariamente viajan a una oficina ubicada en una provincia diferente de su provincia de residencia, y que permite que un día a la semana, éstos, puedan desarrollar su trabajo desde las oficinas ubicadas en Bilbao, Donostia o Vitoria. Esta iniciativa ha sido un paso más en materia de conciliación de la vida laboral y la personal.



Desde el proceso de Comunicación Interna y Gestión del conocimiento, se ha orientado el esfuerzo a dos cuestiones:

- Fortalecer el canal de comunicación interna de Berezi Bilera. Con el objetivo de fortalecer este canal de comunicación, que se entiende clave para el desarrollo de la gestión de la organización, a lo largo del año se ha formado a todos aquellos que tienen la responsabilidad de liderar las reuniones.
- Además, y dentro del marco de este proceso, se ha confeccionado un primer borrador de revisión de la política de formación en donde se recogen grandes cambios y se promueve y fomenta el estudio del idioma del Euskera en la oficinas de Atención al cliente, en otros.

Desde el proceso de gestión y desarrollo de las personas, seguimos apoyando la puesta en marcha de proyectos solidarios en la organización y fomentando la participación de las personas de la organización en dichos proyectos. En el año 2011 se ha colaborado en la edificación de 48 viviendas en la India así como un proyecto con la Asociación de Arquitectos sin fronteras para la construcción de albergues que den cobijo a jóvenes en riesgo de exclusión social.

Por último, en el año 2011, se ha dado por concluido el Microplan de Euskera, en el que se han trabajado ejes esenciales para la promoción de este idioma en la sociedad y más en concreto en las oficinas de Atención al Cliente. Este año se ha trabajado en la elaboración de criterios lingüísticos, en el aprendizaje, en el fomento para el uso del euskera, que han sentado las bases para afrontar la puesta en marcha de un Plan de Euskera de mayor alcance.

INNOVACION Y SOSTENIBILIDAD

VISESA trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva.

Desde el punto de vista de la I+D+i, durante el año 2011 se ha avanzado en la consecución de los objetivos de los dos proyectos europeos en los que participamos:

PIME's: proyecto del 7º Programa Marco de I+D (Energía), tiene como objetivo servir de ejemplo de buen hacer en el campo de sostenibilidad energética y social en los desarrollos residenciales. Durante este año, las labores de investigación se han materializado en los proyectos de ejecución tanto de los edificios, como de las instalaciones energéticas, permitiendo estar en disposición de poder ser construidos (+info: www.pimes.eu).

OPEN HOUSE: proyecto financiado por el 7º Programa Marco de I+D (Medio Ambiente), que tiene como objeto desarrollar una metodología transparente y común a nivel europeo de etiquetado en sostenibilidad en la edificación (+info: www.openhouse-fp7.eu).

Por otro lado, durante este año se ha desarrollado un trabajo de colaboración con la Universidad del País Vasco para el estudio, divulgación e investigación sobre industrialización en la vivienda.



Asimismo, con el objetivo de implementar nuevos modelos de gestión que minimicen, tanto el impacto medioambiental del uso de nuestras viviendas, como el coste energético que supone a sus usuarios, VISESA ha iniciado una nueva actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios de algunas de nuestras promociones, gestionando las salas de calderas y garantizando el suministro de confort térmico a los usuarios. Para ello, en 2011 se modificaron los estatutos sociales de VISESA, ampliando su objeto social.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

En el capítulo de inversiones, se cifra en 64.535.867 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc).

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2006 y 2007 y de los contratos programa previstos para los años 2008, 2009 y 2010.

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

PROVINCIA	OBRA Y RESTO DE GASTOS
ARABA	31.425.383
BIZKAIA	29.095.350
GIPUZKOA	4.015.134

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

ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio, ni VISESA ni su sociedad participada ORUBIDE tenían en cartera acciones de la primera sociedad

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2011 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia salvo aquellas que han sido comentadas en el párrafo de innovación y sostenibilidad de este mismo informe.



HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 1 de Enero de 2012, han resultado inscritas en el Registro Mercantil de Bizkaia las escrituras públicas en las que se instrumenta la segregación de los negocios financieros de Bilbao Bizkaia Kutxa, Aurrezki Kutxa eta Bahitetxea ("BBK"), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián-Gipuzkoa eta Donostiako Aurrezki Kutxa ("Kutxa") y Caja de Ahorros de Vitoria y Alava-Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxa ("Vital"), respectivamente, a favor de Kutxabank.

Que, de acuerdo con lo previsto en las referidas escrituras, Kutxabank, al adquirir en bloque el patrimonio efectivamente segregado de BBK, Kutxa y Vital, ha asumido, desde el 1 de Enero de 2012, todas las obligaciones y ha quedado subrogado en el ejercicio de todos los derechos y acciones integrados en el patrimonio de BBK, Kutxa y Vital.

Que de conformidad con lo anterior, las acciones representativas del Capital Social de VISESA, han pasado a ser, desde 1 de Enero de 2012, propiedad de Kutxabank.

CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

Es importante tener en cuenta que el hecho de contar entre sus accionistas con 4 entidades financieras, permite a VISESA funcionar en un marco de financiación que le dota de gran agilidad. En este contexto, la empresa cuenta con una fuerte capacidad inversora y financiera que se encuentra respaldada por la Administración de la C.A.P.V. y las entidades financieras comprometidas con el proyecto.

En lo referente a la actividad de promoción, las operaciones de VISESA se acogen a orden de medidas financieras en materia de vivienda y suelo y a las condiciones que se regulan en el Decreto de tipos de interés de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la CAE en materia de vivienda y suelo. Este decreto regula las condiciones de financiación de las distintas operaciones de compra de suelo, urbanización y promoción de VPP que se financian al tipo Euribor al que se añade un diferencial en función del tipo de la operación.

Las promociones de vivienda de protección oficial de régimen especial no están expuestas al riesgo de tipo de interés dado que cuentan con un tipo fijo subsidiado y por tanto no se ven afectadas por las fluctuaciones de tipos.



DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

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

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2011 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de la información medioambiental prevista en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

Fecha: 26 de marzo de 2012

Firma del Secretario del Consejo de Administración: _____

D. Alberto Arzamendi Cenciaga



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en sesión celebrada el 26 de Marzo de 2012 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al Ejercicio 2011, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión, están extendidas y visadas por mi en señal de identificación con la siguiente numeración:

Cuentas Anuales: 52 folios, páginas de la 1 a la 52

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

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 253, todos y cada uno de los citados documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios.

Alberto Arzamendi Cenciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gasteiz, 26 marzo de 2012



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

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2011

El Consejo de Administración de la de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA) en fecha 26 de marzo de 2012, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedad de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Vitoria, a 26 de Marzo de 2012

D. Iñaki Arriola López
Presidente

Dña. Mercedes Fernández Simancas
Vocal

D. José Alberto Barrera Llorente
Vocal

D. Alfredo Zabaleta Barredo
Vocal

D. Ignacio de la Puerta Rueda
Vocal

D. Mario Yoldi Domínguez
Vocal

Dña. M^a Paz Larrumbide Moreno
Vicepresidente

D. Fernando Irigoyen Zuazola
Vocal

D. Pello Miren Goikoetxea Urdapilleta
Vocal

D. Tomás Ignacio Alonso Sanz
Vocal

D. Rafael Farias Blanc
Vocal

Dña. Paloma Usatorre Mingo
Vocal

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

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

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL

INVERSIONES	PRESUPUESTO INICIAL	MODIIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. PAGOS POR INVERSIONES	791.220		791.220	21.940	(769.280)
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE	513.085		513.085	2.299	(510.786)
2. INMOVILIZADO MATERIAL	278.135		278.135	19.641	(258.494)
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	23.364.970		23.364.970	22.902.198	(462.772)
1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES					
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	23.364.970		23.364.970	22.902.198	(462.772)
VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	0		0	4.819.240	4.819.240
TOTAL INVERSIONES	24.156.190		24.156.190	27.743.378	3.587.188

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(3.415.533)		(3.415.533)	22.615.420	26.030.953
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	27.416.723		27.416.723	2.737.338	(24.679.385)
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	27.416.723		27.416.723	2.737.338	(24.679.385)
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	155.000		155.000	2.390.620	2.235.620
2. INMOVILIZADO MATERIAL	155.000		155.000	0	(155.000)
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	0		0	2.390.620	2.390.620
TOTAL FINANCIACIÓN	24.156.190		24.156.190	27.743.378	3.587.188

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

GASTOS	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN				33.915.947	33.915.947
II. APROVISIONAMIENTOS	178.071.775	(500.000)	177.571.775	68.002.560	(109.569.215)
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	177.499.429	(500.000)	176.999.429	64.914.447	(122.084.982)
3. TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS	572.346	0	572.346	535.053	(37.293)
4. DETERIORO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	0	0	0	2.553.060	2.553.060
III. GASTOS DE PERSONAL	3.467.080	0	3.467.080	3.259.281	(207.799)
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	2.659.429	0	2.659.429	2.540.106	(119.323)
2. CARGAS SOCIALES	807.651	0	807.651	719.175	(88.476)
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2.411.077	0	2.411.077	6.622.704	4.211.627
1. SERVICIOS EXTERIORES	2.411.077	0	2.411.077	1.856.250	(554.827)
2. TRIBUTOS	0	0	0	120.507	120.507
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	0	0	0	4.645.947	4.645.947
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	823.550	0	823.550	635.292	(188.258)
X. GASTOS FINANCIEROS	7.554.914	0	7.554.914	6.682.086	(872.828)
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	7.554.914	0	7.554.914	6.682.086	(872.828)
XIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	600.000	600.000
1. DETERIOROS Y PÉRDIDAS	0	0	0	600.000	600.000
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	355.186	0	355.186	0	(355.186)
XV. BENEFICIO DEL EJERCICIO	913.337	0	913.337	1.514.281	600.944
TOTAL GASTOS	193.596.919	(500.000)	193.096.919	121.232.151	(71.864.768)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

INGRESOS	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	136.145.221		136.145.221	107.334.101	(28.811.120)
1. VENTAS	136.145.221		136.145.221	107.334.101	(28.811.120)
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	30.558.747		30.558.747		(30.558.747)
III. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO	0		0	374.861	374.861
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	5.788.643		5.788.643	2.949.910	(2.838.733)
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	5.788.643		5.788.643	2.879.744	(2.908.899)
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	0		0	70.166	70.166
VI. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS	21.104.308	(500.000)	20.604.308	5.344.119	(15.260.189)
X. INGRESOS FINANCIEROS	0		0	114.158	114.158
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0		0	114.158	114.158
XIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0		0	888.090	888.090
2. RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS	0		0	888.090	888.090
XIV. INCORPORACIÓN AL ACTIVO DE GASTOS FINANCIEROS	0		0	3.814.130	3.814.130
XV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	0		0	412.782	412.782
TOTAL INGRESOS	193.596.919	(500.000)	193.096.919	121.232.151	(71.864.768)

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

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

Grado de cumplimiento de los objetivos programados

Ejercicio 2011

El objetivo fundamental para VISESA es la promoción y rehabilitación de viviendas, fundamentalmente de protección oficial, el planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos, preferentemente residenciales e inmuebles y cualquier otra actuación relacionada con la promoción y rehabilitación de viviendas y promoción de suelo edificable. La ejecución combinada de promociones sociales y concertadas, junto con la incorporación de viviendas tasadas, va orientada a satisfacer los distintos tipos de demanda existente manteniendo siempre un equilibrio entre los resultados de unas y otras.

A continuación detallamos el grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio 2011, incluyendo un breve comentario de las desviaciones más significativas:

Objetivos 2011	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p>Nº de viviendas incluidas en las promociones iniciadas en ejercicios anteriores y con ejecución prevista en 2011 y en promociones que se inician en el ejercicio</p>	<p>Álava: 1.997</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Social: 745 • VPO: 1.252 <p>Bizkaia: 1.362</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Social: 294 • VPO: 1.068 <p>Gipuzkoa: 1.070</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Social: 300 • Tasadas: 32 • VPO alquiler: 356 • VPO: 382 	<p>Álava: 1.820</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Social: 556 • VPO: 1.264 <p>Bizkaia: 467</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Social: 70 • VPO: 597 <p>Gipuzkoa: 824</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Social: 143 • VPO: 516 • VPO alquiler: 140 • Tasadas: 13 	<p>El retraso en la licitación de una serie de promociones relacionado con los retrasos sufridos en el ejercicio. Ha habido algunas adjudicaciones que estaban previstas en presupuesto y que se han realizado en la última parte del año por lo que no han tenido ejecución de obra en el ejercicio. Es el caso de Amezola (126 VPO) y Durango (144 VPO). Además retrasos en la obtención de suelo en otras promociones han impedido iniciarlas en el ejercicio (por ejemplo en las promociones de Leioa, Basauri y Barakaldo)</p> <p>Nos remitimos al punto 1.a) de esta memoria para ver las explicaciones a desviaciones superiores al 5% en cuanto a las ejecuciones previstas en presupuesto</p>

Grado de cumplimiento de los objetivos programados

Ejercicio 2011

Objetivos 2011	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Obtener financiación para realizarlas promociones	<p>Contrato Programa 2009: 8.951.803 euros.</p> <p>Contrato Programa 2010: 3.274.000 euros.</p> <p>Contrato Programa 2011: 775.977 euros.</p> <p>Contratos programa Residuos: 7.771.234 euros</p> <p>Total previsto: 20.773.014 euros</p>	<p>Contrato Programa 2004: 47.718,63 euros.</p> <p>Contrato Programa 2006: 676.954,66 euros.</p> <p>Contrato Programa 2007: 8.037.311,19 euros.</p> <p>Contrato Programa 2008: 1.272.936,61 euros.</p> <p>Contrato Programa 2009: 739.041,68 euros.</p> <p>Contrato Programa 2010: 396.462,00 euros.</p> <p>Sestao Vega Galindo: 379.771,95 euros.</p> <p>Total obtenido: 11.546.197 euros</p>	<p>Al haber habido ejecuciones inferiores a las previstas, el importe justificado en el ejercicio de costes subvencionables también se ha reducido con respecto a la previsión inicial. La adjudicación de las promociones de Vitoria incluidas en el CP2009 se ha pospuesto a la espera de conocer mejor la evolución prevista de oferta y demanda en este municipio. En cuanto al CP2010 existe un retraso en la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de Bolueta lo que ha retrasado su inicio así como el cobro de las subvenciones incluidas en estas promociones.</p> <p>Por último, comentar que el CP2011 definitivo se ha cerrado sin subvenciones y sólo incluye 350 miles de euros de indemnización por una cesión que hay que hacer por cuenta del departamento en la promoción de Zumaia que se prevén cobrar en 2016 según la última planificación.</p> <p>En cuanto a los residuos, las subvenciones cobradas en el ejercicio de promociones anteriores al CP2009 incluyendo Sestao Vega Galindo, se han cobrado 10.414,7 miles de euros frente a los 7.771 miles de euros previstos inicialmente.</p>

Grado de cumplimiento de los objetivos programados

Ejercicio 2011

Objetivos 2011	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p>Escriturar promociones de viviendas</p>	<p>Álava:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90.664.226 euros. • 847 viviendas. <p>Bizkaia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20.397.465 euros. • 31 viviendas. <p>Gipuzkoa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 24.654.594 euros. • 213 viviendas. <p>Viviendas de tanteos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 428.936.000 euros. <p>Total presupuestado: 136.145.221 euros</p>	<p>Álava:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 48.890.009 euros. • 378 viviendas <p>Bizkaia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 39.887.264 euros. • 335 viviendas. <p>Gipuzkoa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18.724.671 euros. • 141 viviendas. <p>Viviendas de tanteos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 248.902 euros. <p>Total obtenido: 107.750.846 euros</p>	<p>La mayor parte de la desviación se explica porque en el presupuesto inicial de 2011 se había incluido la escrituración de las promociones de VS incluidas en el Plan 4000 por importe de 28,3 millones de euros que finalmente no se han producido y que se esperan escriturar en 2012.</p> <p>La cifra real incluye la facturación a trabajos realizados por cuenta de los ayuntamientos de Llodio, Gernika y Derio por importe de 388 miles de euros que no son propiamente escrituraciones pero se incluyen en el cálculo del margen de las promociones.</p> <p>En cuanto a las ventas de tanteos, únicamente se han vendido 2 de las 4 viviendas que estaba previsto vender.</p> <p>Para explicaciones de desviaciones en promociones concretas nos remitimos al punto 1.a) de esta memoria</p>

Grado de cumplimiento de los objetivos programados

Ejercicio 2011

Objetivos 2011	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p>Continuar con las inversiones en activos fijos</p>	<p>Inmovilizado material: 278.135 euros.</p> <p>Inmovilizado inmaterial: 513.085 euros.</p>	<p>Inmovilizado material: 397.366 euros.</p> <p>Inmovilizado inmaterial: 2.299 euros.</p>	<p>Inmovilizado material:</p> <p>La mayor parte de las altas (374 miles de euros) se corresponden con la inmovilización de costes incurridos en ejercicios anteriores y activados en existencias (se corresponden con el coste de dos salas de calderas que se van a utilizar para la prestación de servicios energéticos a la Comunidad de vecinos, y con un local que se va a alquilar en una promoción de Gipuzkoa)</p> <p>Inmovilizado inmaterial:</p> <p>Los importes previstos en presupuesto se corresponden con nuevos desarrollos: Nuevas funcionalidades de la intranet, aplicación para la gestión de contrataciones, herramienta de gestión integral y otros desarrollos previstos en la intranet así como adquisición de licencias. Estos desarrollos se han pospuesto para ejercicios futuros</p>
<p>Compras de suelo</p>	<p>14.441.290 euros</p>	<p>1.877.882 euros</p>	<p>En presupuesto se había previsto la adquisición de terrenos a ORUBIDE en Ermua y Tolosa por 4,1 MM de euros y 6 MM de euros respectivamente que no se han llevado a cabo por retrasos en la aprobación del planeamiento urbanístico en el caso de Bolueta y por haberse anulado la promoción de Ermua</p> <p>Se han realizado compras en Zorrozaurre y Arrasate por 93 miles de euros y 97 miles de euros respectivamente que no se encontraban previstas.</p> <p>Además se había previsto comprar 1,2 millones en Eibar y 3 millones en Sestao de las que se han ejecutado 905 miles de euros y 752 miles de euros respectivamente. Además se han adquirido derechos de superficie por 32 miles de euros que no estaban previstos.</p>