

BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2012
junto con el Informe de los Auditores

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012**

A los Accionistas de **Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.** al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 1 y 23 de la memoria adjunta, en las que se menciona la operación de fusión por absorción de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) por Irungo Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente, cuya denominación ha cambiado en el ejercicio 2012 a la actual de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.). Fruto de esta combinación de negocios, tal como indica la nota 2.4, las cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011 no son comparativas.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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.



Bilbao, 21 de marzo de 2013

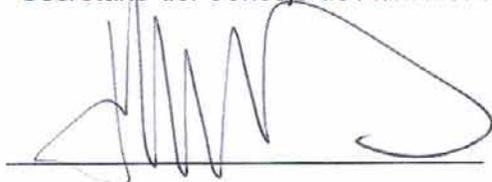
MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189



Josep Pou

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012**

Reunidos los administradores de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A., en fecha 20 de marzo de 2013 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2012. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2012, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

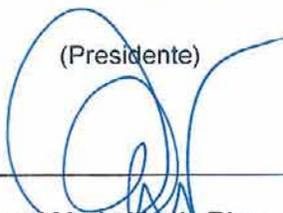


D. José Antonio Santano Clavero



D. Iñigo Ramos Bilbao

(Presidente)



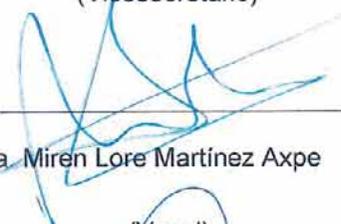
D. Ángel María Martín Ríos

(Secretario)



D. Mikel Oregi Goñi

(Vicesecretario)



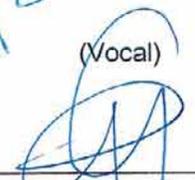
Dña. Miren Lore Martínez Axpe

(Vocal)



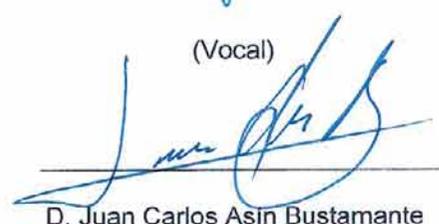
D. Jesús Manuel Unda Irureta

(Vocal)



D. Pedro García Pinedo

(Vocal)



D. Juan Carlos Asín Bustamante

(Vocal)

(Vocal)

BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA, S.A.
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE		16.394.052	450.838	PATRIMONIO NETO		33.906.013	19.821.971
Inmovilizado material	Nota 5	98.275	73.780	Fondos propios	Nota 13	29.168.429	19.821.971
Terrenos y construcciones		71.952	62.808	Capital		15.529.840	10.571.590
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.323	10.972	Capital escriturado		15.529.840	10.571.590
Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	16.289.385	370.666	Prima de emisión (fusión)		4.338.584	-
Terrenos y construcciones		16.289.385	370.666	Reservas		9.250.385	8.718.023
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	6.392	6.392	Reserva legal y estatutaria		871.202	817.966
Otros activos financieros		6.392	6.392	Otras reservas		8.379.183	7.900.057
				Resultado del ejercicio	Nota 3	49.620	532.358
ACTIVO CORRIENTE		30.380.251	20.094.754	Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	4.737.584	-
Existencias	Nota 9	10.905.433	8.612.875				
Edificios adquiridos		3.218.036	63.258	PASIVO NO CORRIENTE		12.648.443	450.050
Edificios construidos		7.687.397	8.549.617	Deudas a largo plazo	Nota 16	217.043	108.675
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		11.221.422	6.568.007	Otros pasivos financieros		217.043	108.675
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	Nota 10	939.708	553.020	Deudas con empr. del grupo y asoc. a largo plazo	Notas 6 y 21	9.911.441	-
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	Nota 10	9.865.568	5.950.037	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18	2.519.959	341.375
Otros deudores		252	22				
Activos por impuesto corriente	Nota 18	271.754	64.928	PASIVO CORRIENTE		219.847	273.571
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	144.140	-	Provisiones a corto plazo	Nota 15	30.000	155.739
Inversiones en empresas grupo y asoc. a corto plazo	Nota 21	7.879.783	4.556.881	Deudas a corto plazo	Nota 16	22.955	21.371
Créditos a empresas del grupo		7.879.783	4.556.881	Otros pasivos financieros		22.955	21.371
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	500	30.500	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	166.892	96.461
Otros activos financieros		500	30.500	Proveedores		-	191
Periodificaciones a corto plazo		9.294	45	Proveedores empresas del grupo	Nota 21	-	335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	363.819	326.446	Acreedores varios		9.923	6.456
Tesorería		363.819	326.446	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 18	156.969	89.479
TOTAL ACTIVO		46.774.303	20.545.592	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		46.774.303	20.545.592

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
(Expresado en Euros)

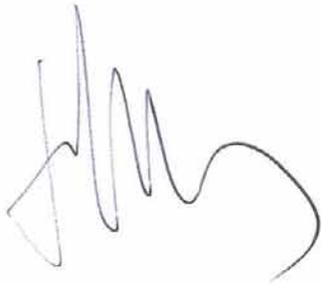
	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	1.353.820	3.485.069
a) Ventas		988.624	3.475.459
b) Prestaciones de servicios		365.196	9.610
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	Nota 9	(862.220)	(2.422.712)
Traspaso de existencias a inversiones inmobiliarias	Nota 6	-	379.709
Aprovisionamientos		(134.580)	(760.538)
a) Consumo de edificios adquiridos	Nota 19	(134.580)	(340.333)
b) Obras y servicios realizados por terceros	Nota 9	-	(420.205)
Otros ingresos de explotación		21.200	10.562
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 21	21.200	10.562
Gastos de personal		(252.714)	(136.397)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(204.446)	(109.813)
b) Cargas sociales	Nota 19	(48.268)	(26.584)
Otros gastos de explotación		(376.864)	(85.567)
a) Servicios exteriores		(275.275)	(69.946)
b) Tributos		(41.924)	(15.621)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 10	(59.665)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	(354.954)	(22.147)
Exceso de provisiones	Nota 15	103.772	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(502.540)	447.979
Ingresos financieros		571.752	290.176
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		571.752	290.176
a1) De empresas del grupo y asociadas	Nota 19	47.813	58.088
a2) De terceros	Nota 19	523.939	232.088
Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	Nota 14	383.556	-
Gastos financieros		(384.235)	-
a) De deudas con empresas del grupo	Nota 14	(383.556)	-
b) por deudas con terceros		(679)	-
RESULTADO FINANCIERO		571.073	290.176
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		68.533	738.155
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	(18.913)	(205.797)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		49.620	532.358
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		49.620	532.358




**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Notas 3 y 18</i>	49.620	532.358
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
I. Subvenciones, donaciones y legados		750.694	-
II. Efecto impositivo		(210.194)	-
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		540.500	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
I. Subvenciones, donaciones y legados		(383.556)	-
II. Efecto impositivo		107.396	-
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		(276.160)	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	<i>Notas 3 y 18</i>	313.960	532.358

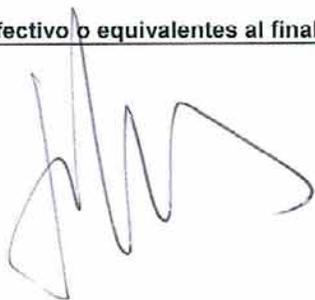



B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	10.571.590	-	-	8.027.658	-	690.365	-	19.289.613
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11	10.571.590	-	-	8.027.658	690.365	-	-	19.289.613
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	532.358	-	532.358
II Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 13)	-	-	-	690.365	(690.365)	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011	10.571.590	-	-	8.718.023	-	532.358	-	19.821.971
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	4	-	-	-	4
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12	10.571.590	-	-	8.718.027	532.358	-	-	19.821.975
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	49.620	264.340	313.960
II. Aumentos de capital	4.958.250	-	-	-	-	-	-	4.958.250
III. Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 23)	-	-	4.338.584	-	-	-	4.473.244	8.811.828
IV. Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 13)	-	-	-	532.358	(532.358)	-	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012	15.529.840	-	4.338.584	9.250.385	-	49.620	4.737.584	33.906.013

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(503.419)	899.715
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	Notas 3 y 18	68.533	738.155
2. Ajustes del resultado.		(260.226)	(268.029)
a) Amortización del inmovilizado (+).	Notas 5 y 6	354.954	22.147
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	Nota 10	59.665	-
c) Variación de provisiones (+/-).	Nota 15	(103.772)	-
d) Imputación de subvenciones financieras (-).	Nota 14	(383.556)	-
e) Ingresos financieros (-).	Nota 19	(571.752)	(290.176)
f) Gastos financieros (-).	Nota 14	384.235	-
3. Cambios en el capital corriente.		(948.267)	76.598
a) Existencias (+/-).	Nota 9	(1.898.487)	2.383.337
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		984.731	(2.019.763)
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(23.919)	92.534
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(13.124)	(383.430)
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		2.532	3.920
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		636.541	352.991
a) Cobros de intereses (+).		571.752	290.176
b) Pagos por intereses (-).		(679)	-
c) Cobros por impuesto sobre beneficios (+).	Nota 18	65.468	62.815
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		30.000	-
5. Cobros por desinversiones		30.000	-
a) Otros activos financieros (+).		30.000	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(4.120)	-
6. Cobros y pagos por Instrumentos de Patrimonio		(4.120)	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (-)	Nota 23	(4.120)	-
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(477.539)	899.715
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.883.327	3.983.612
Efectivo aportado por combinación de negocios (Nota 23)		3.837.814	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		8.243.602	4.883.327




MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. Actividad de la Sociedad

Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 7 de marzo de 1986 con la denominación inicial de "Irungo Industrialdea, S.A".

El 17 de julio de 2012 las Juntas Generales Extraordinarias de Irungo Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente) y de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de las dos sociedades. Acordándose la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Asimismo se acuerda ampliación de capital en la sociedad absorbente por importe de 4.958.250 euros (Notas 13 y 23) y la redenominación de la sociedad, en su actual denominación de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. La fusión tiene efectos contables con fecha 1 de enero de 2012. Dado que se trata de una combinación de negocios entre empresas del grupo, en la que no interviene la empresa dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se han valorado según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en que se realiza la operación. Los valores contables en las cuentas anuales consolidadas no difieren con los valores contables en las respectivas sociedades antes de la combinación de negocio. Con fecha 18 de octubre de 2012 han sido inscritas en el Registro Mercantil de Gipuzkoa la fusión, la ampliación de capital social y el cambio de denominación social.

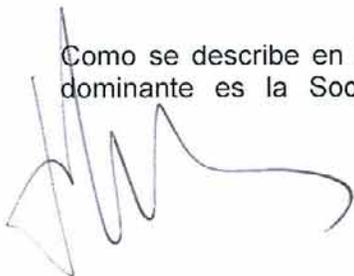
Su domicilio social y fiscal está radicado en Irún (Gipuzkoa), Barrio de Ventas, calle Gabiria 2, 1º-I.

El objeto social de la Sociedad es estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en las comarcas del Bidasoa y de Oarsoalde, mediante:

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

Por otra parte, Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. está incluida dentro del "Programa Industrialdeak", que tiene por objeto garantizar que en el ámbito de su actuación se disponga de una oferta de edificios industriales para el desarrollo de su tejido industrial, liderando la implantación de los más avanzados conceptos de infraestructura industrial. Este objetivo general supone ofertar edificios industriales para la ubicación de pequeñas y medianas empresas industriales, particularmente de carácter innovador, de nueva creación o de inadecuadas instalaciones por razón de su desarrollo, así como facilitar a las mismas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable, mediante adecuadas fórmulas de financiación.

Como se describe en la Nota 13 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para la Transformación Competitiva – Lehia Eraldatzeko




Sozietatea, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Bizkaia, respectivamente. Con fecha 29 de marzo de 2012 se formularon las cuentas anuales consolidadas de SPRI y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 serán formuladas según los plazos legales.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría, se depositan en el Registro Mercantil de Álava.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

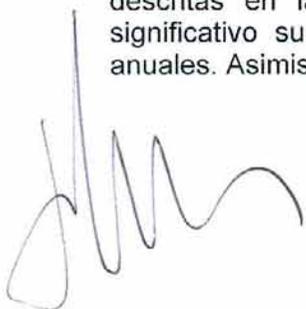
Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 17 de julio de 2012.

2.2. Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.




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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5 y 6)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 4.1 y 4.2)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 15)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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

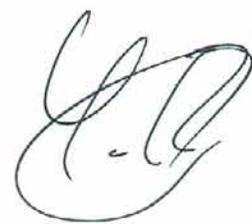
2.4. Comparación de la información

Debido a la combinación de negocios descrita en las notas 1 y 23, en la comparación de la información de los ejercicios 2012 y 2011 debe considerarse el efecto de la fusión. La nota 23 recoge el balance aportado por la sociedad absorbida.

3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, es la siguiente:

	Euros
A reserva legal	4.962
A reserva voluntaria	44.658
Total	49.620

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2012:

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

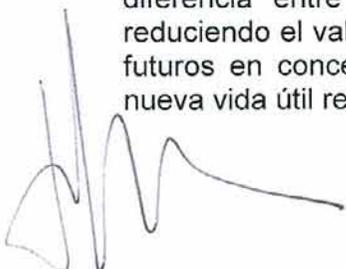
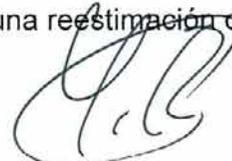
	Años de Vida Útil
Edificios	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	5
Otro inmovilizado	10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 19.926 Euros (13.105 euros en 2011) (Nota 5).

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

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

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de para fines administrativas/os de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 335.028 Euros (9.043 euros en 2011) (Nota 6).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.3, relativa a arrendamientos.

4.3. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

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

4.4. Instrumentos financieros

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




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

a) Activos financieros

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

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

- **Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"**

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

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

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

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

b) Pasivos financieros

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

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

- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance de situación adjunto como pasivos no corrientes.

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

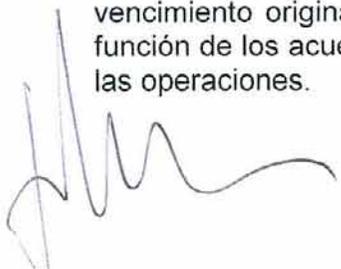
Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

d) Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registradas por los importes recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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




4.5. Existencias

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

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

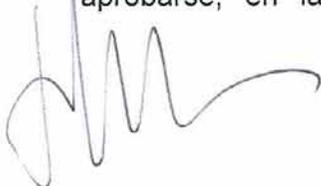
- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran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

4.6. Impuesto sobre beneficios

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

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

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




correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2012 se ha calculado según la Norma Foral, 7/ 1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades

4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

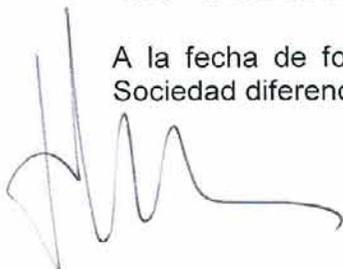
Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (pabellones, locales y oficinas) bajo un contrato Industrialdea, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos.

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

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

4.8. Provisiones y contingencias

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




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

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

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

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 15).

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad tiene asumido con sus empleadas/os el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri -E.P.S.V. Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal – Cargas sociales " de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19)

Durante el ejercicio 2012, en virtud del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, se ha procedido a suspender la aportación institucional a la mencionada entidad de previsión social.




4.11. Anticipos reintegrables a tipo cero

Los pasivos financieros que incorporan ayudas implícitas en forma de la aplicación de tipos de interés por debajo de mercado se reconocen en el momento inicial por su valor razonable. Por la diferencia entre dicho valor, ajustado en su caso por los costes de emisión del pasivo financiero y el importe recibido, se registra una subvención de carácter financiero como un ingreso reconocido directamente en patrimonio neto, en el epígrafe "Patrimonio neto - Subvenciones, donaciones y legados" del balance de situación, neta del efecto impositivo. Dicha subvención se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas (Nota 14). Los mencionados ingresos y gastos reconocidos en cada ejercicio se registran en los epígrafes "Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero" y "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Posteriormente, dichos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 14).

4.12. Subvenciones, donaciones y legados

Al cierre del ejercicio, aquellas subvenciones en que las condiciones establecidas en las correspondientes resoluciones de concesión están acreditadas ante los Organismos competentes se consideran subvenciones no reintegrables, registrándose por el importe concedido, neto de su efecto impositivo, en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance de situación.

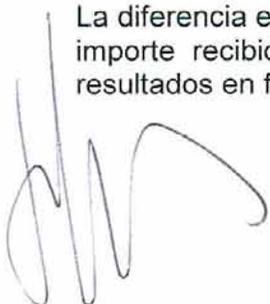
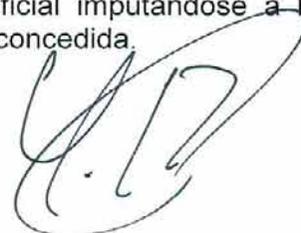
Las subvenciones públicas concedidas para la adquisición de activos materiales, intangibles o inversiones inmobiliarias se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a las vidas útiles estimadas de los activos financiados o cuando se produce su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Las subvenciones oficiales concedidas para compensar costes se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y en los mismos periodos en los que se devenguen los costes que financian.

Las subvenciones oficiales que se reciben para compensar pérdidas o gastos ya incurridos, que se perciban como soporte financiero sin costes posteriores o que se perciban sin finalidad específica, se imputan como ingresos del ejercicio en que se convierten en exigibles.

Los pasivos financieros que incorporan ayudas implícitas en forma de aplicación de tipos de interés por debajo de mercado se reconocen en el momento inicial por su valor razonable.

La diferencia entre dicho valor, ajustado en su caso por los gastos de emisión del pasivo y el importe recibido, se registra como una subvención oficial imputándose a la cuenta de resultados en función de la naturaleza de la subvención concedida.

4.13. Combinaciones de negocios

Tal y como se indica en la Notas 1 y 23, en el ejercicio 2012 se ha producido la fusión por absorción de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) e Irungo Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente).

Dado que se trata de una combinación de negocios en la que intervienen sociedades pertenecientes al mismo grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se han valorado según sus valores contables existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales consolidadas de la sociedad dominante, que no difiere del valor contable existente antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad absorbida.

4.14. Transacciones entre partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 13) y entidades asociadas a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

La Sociedad ha recibido anticipos reembolsables a tipo de interés cero de entidades vinculadas (Notas 6, 14 y 21) para financiar la promoción de "Navalaldea" (procedente de la sociedad absorbida Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.). El resto de operaciones con partes vinculadas se registran, en general, a precios de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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

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

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

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




5. Inmovilizado Material

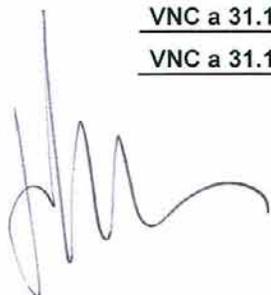
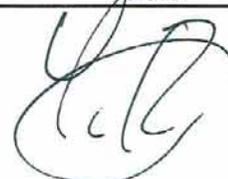
La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 31.12.2011	211.512	94.192	305.704
Combinaciones de negocios (Nota 23)	101.722	143.845	245.567
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	313.234	238.037	551.271
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 31.12.2011	(148.704)	(83.220)	(231.924)
Combinaciones de negocios	(81.295)	(119.851)	(201.146)
Dotación del ejercicio	(11.283)	(8.643)	(19.926)
Saldo a 31.12.2012	(241.282)	(211.714)	(452.996)
VNC a 31.12.2011	62.808	10.972	73.780
VNC a 31.12.2012	71.952	26.323	98.275

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 31.12.2010	211.512	94.192	305.704
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	211.512	94.192	305.704
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 31.12.2010	(138.329)	(80.490)	(218.819)
Dotación del ejercicio	(10.375)	(2.730)	(13.105)
Saldo a 31.12.2011	(148.704)	(83.220)	(231.924)
VNC a 31.12.2010	73.183	13.702	86.885
VNC a 31.12.2011	62.808	10.972	73.780

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el epígrafe "Terrenos y Construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

El desglose del coste del epígrafe "Terrenos y Construcciones" del cuadro anterior es el siguiente:

	Coste al 31.12.2012	Coste al 31.12.2011
Terrenos	16.123	4.019
Construcciones	297.111	207.493
Total	313.234	211.512

La sociedad dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

Asimismo, la Sociedad no tiene al 31 de diciembre de 2012 y 2011 compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación

Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre del ejercicio 2012 y 2011, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

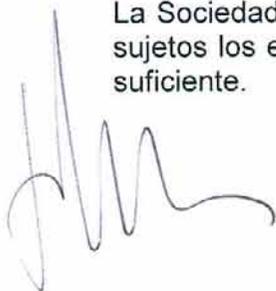
Bienes totalmente amortizados

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.2012	31.12.2011
Construcciones	71.446	-
Otras instalaciones	21.914	5.194
Mobiliario	91.060	42.329
Equipos para procesos informáticos	27.805	16.457
Otro inmovilizado	19.808	4.184
Total	232.033	68.164

Seguros

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




6. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2012 y 2011 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe " Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, ha sido el siguiente:

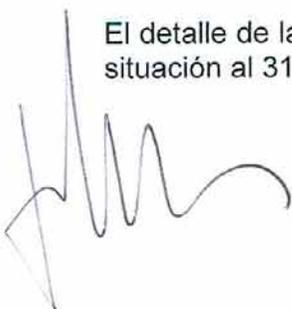
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 31.12.2011	69.677	310.032	379.709
Combinaciones de negocios (Nota 23)	65.865	16.806.316	16.872.181
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	135.542	17.116.348	17.251.890
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 31.12.2011	-	(9.043)	(9.043)
Combinaciones de negocios	-	(618.434)	(618.434)
Dotación del ejercicio	-	(335.028)	(335.028)
Saldo a 31.12.2012	-	(962.505)	(962.505)
VNC a 31.12.2011	69.677	300.989	370.666
VNC a 31.12.2012	135.542	16.153.843	16.289.385

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 31.12.2010	-	-	-
Traspaso de existencias (Nota 9)	69.677	310.032	379.709
Saldo a 31.12.2011	69.677	310.032	379.709
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 31.12.2010	-	-	-
Dotación del ejercicio	-	(9.043)	(9.043)
Saldo a 31.12.2011	-	(9.043)	(9.043)
VNC a 31.12.2010	-	-	-
VNC a 31.12.2011	69.677	300.989	370.666

El detalle de la composición del saldo del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto, es como sigue:




Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			
	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Locales cedidos en precario	135.542	463.713	(78.333)	520.922
Polígono Navalaldea	-	16.652.635	(884.172)	15.768.463
Total	135.542	17.116.348	(962.505)	16.289.385

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			
	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Locales cedidos en precario	69.677	310.032	(9.043)	370.666
Total	69.677	310.032	(9.043)	370.666

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo de la partida "Locales cedidos en precario" recoge el valor neto contable de cinco locales por los que la Sociedad no percibe ingresos. Dos de dichos locales están cedidos al accionista de la Sociedad, Oarsoaldea S.A. hasta el primer trimestre del ejercicio 2013 y a la Sociedad del grupo Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. (Nota 21); por otro lado, tres oficinas del edificio de servicios Arretxe-Ugalde se encuentran cedidas en precario a la empresa Agencia de Desarrollo del Bidasoa-Bidasoako Garapenerako Ajerntzia, S.A con vencimiento en octubre de 2017.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2012 la partida " Polígono Navalaldea" (procedente de la sociedad absorbida Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.) recoge el valor neto contable de una promoción de pabellones, locales y garajes en el Polígono Industrial ubicado en el Puerto de Pasaia (Gipuzkoa) denominado "Navalaldea", cuya finalización tuvo lugar durante el ejercicio 2009 y está destinada su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada. La Sociedad dispone de una concesión por un periodo de veinte años prorrogables por periodos de cinco años, hasta un máximo de 35 años, otorgada con fecha 6 de febrero de 2006 por la Autoridad Portuaria de Pasaia, para la ocupación de los terrenos en los que se ha construido el Polígono "Navalaldea".

El detalle de la ocupación de mencionado Polígono al 31 de diciembre de 2012, se muestra a continuación:

	Euros		
	Pabellones, locales y garajes		
	31.12.2012		
	Vacios	Ocupados	Total
Construcciones	6.804.169	9.848.466	16.652.635
Amortización Acumulada	-	(884.172)	(884.172)
Valor Neto Contable	6.804.169	8.964.294	15.768.463

La promoción en el Polígono "Navalaldea" se financia, básicamente, mediante la concesión de anticipos sin tipo de interés, por el Gobierno Vasco / Eusko Jaurlaritzza, la Diputación Foral de Gipuzkoa / Gipuzkoako Foru Aldundia y SPRILUR, S.A, según los convenios de colaboración firmados con la Sociedad con fechas 13 de diciembre de 2002 con Gobierno Vasco y Diputación Foral de Gipuzkoa y 18 de diciembre de 2008 con SPRILUR, S.A. (Nota 21).

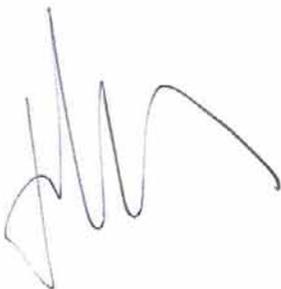
El importe de los anticipos recibidos por la Sociedad así como su valor en libros por este concepto al 31 de diciembre de 2012, se detallan a continuación

	Euros	
	Anticipo recibido	Valor en libros (Notas 14 y 21)
	31.12.2012	31.12.2012
Gobierno Vasco	6.010.000	3.377.130
Diputación Foral de Gipuzkoa	8.165.100	5.108.143
SPRILUR, S.A.	2.316.317	1.426.168
Total	16.491.417	9.911.441

Asimismo, estos anticipos según consta en los convenios citados "se reintegrarán en función de los ingresos netos que Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. obtenga por el arrendamiento de los pabellones en el Polígono del Puerto de Pasaia. La diferencia que, en su caso, pudiera existir entre los costes y los ingresos netos adquirirá el carácter de no reintegrable, siempre que dichos arrendamientos se hayan realizado en condiciones competitivas similares a las existentes en el entorno".

Los mencionados anticipos recibidos para la financiación del Polígono "Navalaldea" figuran registrados al 31 de diciembre de 2012 por su valor actual, calculado mediante el descuento de los flujos de efectivo estimados futuros por la devolución de los anticipos, al tipo de interés del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares en el momento de la recepción del anticipo, en el epígrafe " Pasivo no corriente- Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo de los balances de situación adjuntos.

Los gastos de explotación incurridos por estas inversiones inmobiliarias durante el ejercicio se corresponden básicamente a la dotación a la amortización que durante el ejercicio 2012 ha ascendido a 311.842 Euros.




7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamientos operativos

En el ejercicio 2012, la Sociedad ha formalizado cuatro nuevos contratos de arrendamiento operativo a terceros, correspondientes con un pabellón y tres oficinas, cuyo coste total asciende a 2.267.051 euros, situados en el Polígono y Edificio Servicios de Arretxe-Ugalde.

Asimismo, la Sociedad ha mantenido arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo un pabellón situado en el Polígono Txirrita-Maleo (procedente de la sociedad absorbida Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.). Por último, la Sociedad ha mantenido arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo y de forma continuada diversos pabellones situados en el Polígono "Navalaldea" (Nota 6).

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas como ingreso en el ejercicio 2012 asciende a 365.196 euros (9.610 euros en 2011) (Nota 19).

8. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

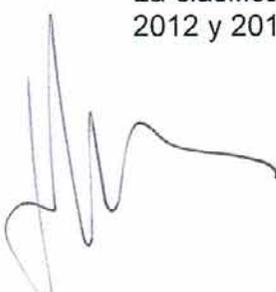
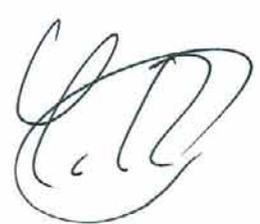
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar los saldos con las Administraciones Públicas ni el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

	Euros							
	31.12.12				31.12.11			
	No corriente	Corriente		Otros activos financieros	No corriente	Corriente		Otros activos financieros
Otros activos financieros	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	Otros activos financieros	Otros activos financieros	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	Otros activos financieros	
Préstamos y partidas a cobrar	6.392	10.805.528	7.879.783	500	6.392	6.503.079	4.556.881	30.500

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

Clasificación por vencimientos-

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio 2012:

	Euros							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total largo plazo	Total
<i>No Corriente-</i>								
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	6.392	6.392	6.392
<i>Corriente-</i>								
Inversiones en empresas del grupo-								
Créditos a empresas del grupo (Nota 19)	7.879.783	-	-	-	-	-	-	7.879.783
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes ventas y prest. de servicios (Nota 9)	939.708	970.655	1.157.567	1.420.447	1.716.063	4.600.836	9.865.568	10.805.276
Deudores varios	252	-	-	-	-	-	-	252
Otros activos financieros	500	-	-	-	-	-	-	500
	940.460	970.655	1.157.567	1.420.447	1.716.063	4.600.836	9.865.568	10.806.028
Total	8.820.243	970.655	1.157.567	1.420.447	1.716.063	4.607.228	9.871.960	18.692.203

Ejercicio 2011:

	Euros							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total largo plazo	Total
<i>No Corriente-</i>								
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	6.392	6.392	6.392
<i>Corriente-</i>								
Inversiones en empresas del grupo-								
Créditos a empresas del grupo (Nota 19)	4.556.881	-	-	-	-	-	-	4.556.881
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes ventas y prest. de servicios (Nota 9)	553.020	509.193	606.200	714.962	816.375	3.303.307	5.950.037	6.503.057
Deudores varios	22	-	-	-	-	-	-	22
Otros activos financieros	30.500	-	-	-	-	-	-	30.500
	583.542	509.193	606.200	714.962	816.375	3.303.307	5.950.037	6.533.579
Total	5.140.423	509.193	606.200	714.962	816.375	3.309.699	5.956.429	11.096.852

9. Existencias

La composición de las existencias al cierre del ejercicio 2012 y 2011 así como su movimiento es la siguiente:




Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros				Saldo al 31.12.2012
	Saldo al 31.12.2011	Combinaciones de negocios (Nota 23)	Adiciones	Retiros	
Edificios adquiridos	63.258	394.071	2.760.707	-	3.218.036
Edificios construidos	8.549.617	-	-	(862.220)	7.687.397
Total	8.612.875	394.071	2.760.707	(862.220)	10.905.433

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				Saldo al 31.12.2011
	Saldo al 31.12.2010	Adiciones	Trasposos (Nota 6)	Retiros	
Edificios adquiridos	403.591	-	-	(340.333)	63.258
Terrenos y solares	-	-	-	-	-
Obras en curso- ciclo corto	5.129.795	420.205	(5.550.000)	-	-
<i>Edificio de servicios Arretxe-Ugalde</i>	5.129.795	420.205	(5.550.000)	-	-
<i>Promoción del Sector Araso</i>	-	-	-	-	-
Edificios construidos	5.842.534	-	5.170.291	(2.463.207)	8.549.617
Total	11.375.920	420.205	(379.709)	(2.803.540)	8.612.875

Las adiciones de "Edificios adquiridos" del ejercicio 2012 corresponden a la adquisición a terceros de un pabellón sito en el Polígono Arretxe-Ugalde así como la recuperación por rescisión de contrato Industrialdea de un pabellón sito en el Polígono Araso y de una oficina del Edificio de Servicios Arretxe-Ugalde.

Los retiros de "Edificios construidos" del ejercicio 2012 corresponden a la formalización de tres contratos Industrialdea correspondiente a dos pabellones sitios en el Polígono Araso y una oficina del Edificio Servicios de Arretxe-Ugalde.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los epígrafes "Edificios adquiridos" y "Edificios construidos" recogen el coste de los locales, que la Sociedad tiene intención de llevar a cabo la venta directa o a través de contrato Industrialdea, los cuales se detallan en el siguiente cuadro:

Polígono	Pabellón	Euros	
		2012	2011
<i>Edificios construidos</i>			
Gabiria	Edificio 3 y 4-Gabiria 12	94.977	94.977
Araso	Varios	3.794.621	4.588.793
Arretxe-Ugalde	Edificio Servicios-varios	3.797.798	3.865.847
<i>Edificios adquiridos</i>			
Gabiria	Edificio Servicios-Gabiria 2 Planta D	63.258	63.258
Txirrita-Maleo	Pabellón 5-F	409.196	-
Arretxe-Ugalde	Polígono; Edificio 2 nº 9 calle Lekunberri	1.518.770	-
Araso	Local 4ABJK	1.158.764	-
Arretxe-Ugalde	Edificio Servicios Local 307	68.049	-
Total		10.905.433	8.612.875

Al 31 de diciembre de 2012 el epígrafe "Edificios construidos" recoge, por un lado, el coste de adquisición de la promoción Sector Araso Norte de Irún que ascendió a 11.014.865 Euros, finalizada en el 2010 y por otro, el coste de adquisición y urbanización de unos terrenos en el polígono Arretxe-Ugalde en Irún, así como los costes incurridos en la construcción de un edificio de servicios (oficinas) sobre los citados terrenos. Dichos costes ascendieron a 5.550.000 Euros habiéndose finalizado la obra en el ejercicio 2011.

Durante el ejercicio 2011 se han formalizado contratos de venta directa, contratos Industrialdea así como contratos de arrendamiento operativo correspondientes a pabellones de dichas promociones valorados en cero, 862.220 y 748.181 Euros respectivamente (412.354, 2.050.854 y 379.709 Euros respectivamente en 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene comprometida la formalización de un contrato Industrialdea de un pabellón de la promoción Sector Araso valorado en 284.184 Euros.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de las existencias al 31 de diciembre de 2012 ni 31 de diciembre de 2011, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

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

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto corresponde a importes a cobrar, de acuerdo al siguiente detalle:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	791.269	9.865.568	-	10.656.837
Otros	243.213	-	(94.774)	148.439
Total	1.034.482	9.865.568	(94.774)	10.805.276

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	546.659	5.950.037	-	6.496.696
Otros	18.103	-	(11.742)	6.361
Total	564.762	5.950.037	(11.742)	6.503.057

10.1. Clientes por contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos Gabiria, Arretxe-Ugalde, Araso de Irún; Txirrita-Maleo, Masti Loidi y Egiburuberri en Errenteria y Sagasti en Lezo, todos ellos en Gipuzkoa, mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se han formalizado por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011, la conciliación entre la inversión bruta total en los contratos Industrialdea y su valor actual es la siguiente:

	Euros			
	31.12.2012		31.12.2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	1.275.970	11.673.323	819.776	7.064.876
Clientes de dudoso cobro			-	-
Menos- Ingresos financieros no devengados	(484.701)	(1.807.755)	(273.117)	(1.114.839)
Valor actual de los pagos	791.269	9.865.568	546.659	5.950.037
Menos- Deterioro de valor	-	-	-	-
Total	791.269	9.865.568	546.659	5.950.037

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos así como su valor actual, sin incluir las cuotas de dudoso cobro, desglosados ambos por plazos de vencimiento, es el siguiente:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Euros			Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	1.275.970	(484.701)	791.269	819.776	(273.117)	546.659
No corriente-						
Entre uno y cinco años	8.918.488	(1.675.923)	7.242.565	4.578.500	(983.382)	3.595.118
Más de cinco años	2.754.835	(131.832)	2.623.003	2.486.376	(131.457)	2.354.919
	11.673.323	(1.807.755)	9.865.568	7.064.876	(1.114.839)	5.950.037
Total	12.949.293	(2.292.456)	10.656.837	7.884.652	(1.387.956)	6.496.696

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final del ejercicio es como sigue:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Saldo al 1 de enero	7.884.652	5.205.700
Combinación de negocios(Nota 23)	6.586.998	-
Cobros	(1.401.529)	(784.114)
Cobros anticipados	(104.959)	(192.156)
Resoluciones de contrato	(1.695.276)	-
Adiciones	1.259.934	3.600.263
Regularizaciones cuota anual	117.829	-
Regularizaciones de tipo de interés	301.644	54.959
Saldo al 31 de diciembre	12.949.293	7.884.652

Los ingresos financieros devengados en el ejercicio 2012 por los contratos Industrialdea en vigor han ascendido a 517.834 Euros (228.362 en 2011) (Nota 19).

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes se aproxima a su valor razonable.

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

	Euros	
	2012	2011
Saldo al 01 de enero	(11.742)	(11.742)
Combinación de negocio	(23.367)	
Dotaciones	(59.665)	-
Reversiones	-	-
Aplicaciones	-	-
Saldo a 31 de diciembre	(94.774)	(11.742)

En el ejercicio 2012 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de cuentas a cobrar por arrendamientos operativos y de repercusión de gastos a clientes por importe de 59.665 Euros (cero Euros en el ejercicio 2010).

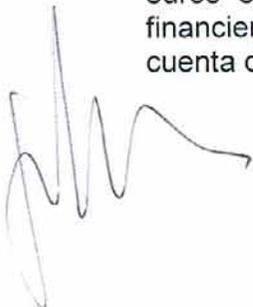
Los Administradores consideran que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Caja	106	138
Bancos e instituciones de crédito		
Gipuzkoa Donostia Kutxa (c/c)	277.688	286.217
Caja Laboral-Euskadiko Kutxa (c/c)	86.025	40.091
Total	363.819	326.446

Estas cuentas corrientes, de libre disposición, están contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2012 entre un 0,12 % y un 1,13 % anual (0,94% y 1,71% anual durante el ejercicio 2011), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 2.296 euros (3.385 euros en el ejercicio 2011), que figuran incluidos en el saldo del epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19).




12. Información sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A.

Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 21).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos Industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Nota 10.1), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

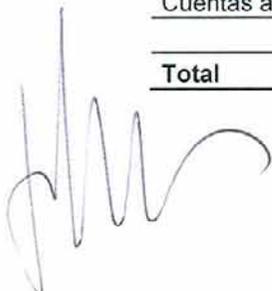
Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 21).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2012	31.12.2011
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3m-0,10	363.819	326.446
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 21)	Euribor 3 m-0,10	7.879.783	4.556.881
Cuentas a cobrar por contratos Industrialdea (Nota 10)	Euribor 3m+1,25/ 3m+2,85/12m+2,85	10.656.837	6.496.696
Total		18.900.439	11.380.023




13. Fondos Propios

13.1. Capital

El capital social se compone al cierre del ejercicio 2012 se compone de 2.584.000 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Tal como indica las notas 1 y 23 con fecha 17 de julio de 2012 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital social como consecuencia del proceso de fusión por absorción con la sociedad Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., por importe de 4.958.250 euros, mediante la emisión de 825.000 nuevas acciones, nominativas de 6,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones creadas son suscritas por los accionistas de la sociedad absorbida.

La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

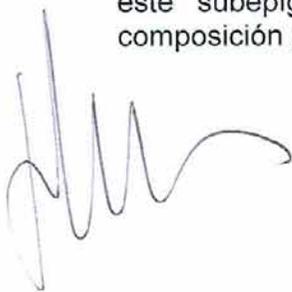
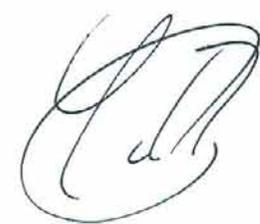
	Nº acciones	% participación
SPRILUR, S.A.	1.317.840	51,00%
Excmo. Ayuntamiento de Irún	430.955	16,68%
Oarsoaldea, S.A.	202.125	7,82%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	633.080	24,50%
Total	2.584.000	100,00%

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Nº acciones	% participación
SPRILUR, S.A.	897.090	51,00%
Excmo. Ayuntamiento de Irún	430.955	24,50%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	430.955	24,50%
Total	1.759.000	100,00%

13.2. Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2012 y 2011 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	Saldo al 01.01.11	Distribución resultado 2010	Saldo al 31.12.11	Ajuste por errores	Saldo al 01.01.2012	Combinación de negocios (Nota 23)	Distribución resultado 2011	Saldo al 31.12.12
Legal y estatutarias								
Reserva legal	748.929	69.037	817.966	-	817.966	-	53.236	871.202
Otras reservas								
Voluntarias	7.278.516	621.328	7.899.844	4	7.899.848	-	479.122	8.378.970
Diferencias por ajuste del capital a euros	213	-	213	-	213	-	-	213
Reserva de fusión	-	-	-	-	-	4.338.584	-	4.338.584
Total	8.027.658	690.365	8.718.023	4	8.718.027	4.338.584	532.358	13.588.969

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

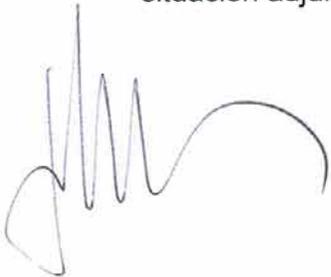
Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

Reserva de fusión

Esta reserva es de libre disposición.

14. Subvenciones, donaciones y legados

El movimiento del epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados" de los balances de situación adjuntos durante el ejercicio 2012, ha sido el siguiente:




		Euros						
Organismo	Ámbito	Saldo a 31.12.2011	Combinaciones de negocios (Nota 23)	Regularización	Efecto impositivo regularización	Transferencias a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo a 31.12.2012
Diputación Foral de Gipuzkoa	Administración Foral	-	2.078.176	350.662	(98.185)	(180.060)	50.417	2.201.010
Gobierno Vasco	Administración Autonómica	-	1.789.925	298.155	(83.483)	(151.292)	42.362	1.895.667
SPRILUR, S.A.	Administración Autonómica	-	605.143	101.877	(28.526)	(52.204)	14.617	640.907
Total		-	4.473.244	750.694	(210.194)	(383.556)	107.396	4.737.584




Estas subvenciones se han puesto de manifiesto como consecuencia del reconocimiento por su valor razonable de los anticipos reintegrables a tipo de interés cero, recibidos de las entidades detalladas en el cuadro anterior para la financiación de la promoción de "Navalaldea" (Notas 4.11, 4.12 y 6).

15. Provisiones y Contingencias

Provisiones

El detalle de las provisiones registradas en los balances de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, correspondientes en su totalidad a "Provisiones para otras operaciones comerciales", así como los movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

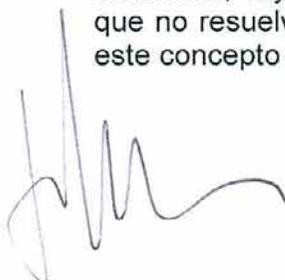
	Euros	
	2012	2011
Saldo al 01 de enero	155.739	86.813
Dotaciones	-	170.050
Aplicaciones	(21.967)	(101.124)
Reversiones	(103.772)	-
Saldo al 31 de diciembre	30.000	155.739

El epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto recoge, por importe de 15.000 euros (69.353 Euros en 2011), los costes pendientes de incurrir para la terminación de las obras de la Promoción Araso Norte en Irún (Gipuzkoa) y por importe de 15.000 euros los costes pendientes de incurrir para la terminación de las obras del Edificio Servicios del Polígono de Arretxe-Ugalde (86.386 euros en 2011).

Contingencias

Según se establece en los contratos Industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2012, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.754.790 euros (1.507.876 euros al 31 de diciembre de 2011). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de dichos contratos.

Por otro lado, debido al recurso por conflicto de competencia promovido por el Gobierno de España ante el Tribunal Constitucional, en diciembre de 2012, sobre la decisión del Gobierno Vasco por la que se acuerda que los trabajadores del sector público vasco cobren la paga extraordinaria de diciembre de 2012; la sociedad no ha satisfecho a sus trabajadores las remuneraciones correspondientes a la paga extraordinaria del mes de diciembre, cuyo importe asciende a 15.774 euros. Los administradores entienden que hasta que no resuelva el recurso planteado existe una contingencia en contra de la sociedad por este concepto e importe.




16. Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Total al 31.12.2012	Total al 31.12.2011
No Corrientes-		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	217.043	108.675
Corrientes-		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	22.955	21.371
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	-	191
Proveedores empresas del grupo	-	335
Acreeedores varios	9.923	6.456
Total	249.921	137.028

El detalle de las deudas por plazos remanentes de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros							Total No Corriente	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y ss			
Otros pasivos financieros									
Otras deudas	22.955	18.443	23.634	-	7.315	167.651	217.043	239.998	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar									
Proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	
Proveedores empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acreeedores varios	9.923	-	-	-	-	-	-	9.923	

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros						Total No Corriente	Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y ss.		
Otros pasivos financieros								
Otras deudas	21.371	5.941	-	3.709	-	99.025	108.675	130.046
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	191	-	-	-	-	-	-	191
Proveedores empresas del grupo	335	-	-	-	-	-	-	335
Acreeedores varios	6.456	-	-	-	-	-	-	6.456

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

De acuerdo con la mencionada Ley, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2012	2011
Dentro del plazo máximo legal	2.092.425	264.248
Resto	-	516.395
Total pagos del ejercicio	2.092.425	780.643
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	-	109
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	-	-

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.11
Activos por impuesto corriente	-	271.754	271.754	-	64.928	64.928
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, deudora por IS	-	144.140	144.140	-	-	-
Total	-	415.894	415.894	-	64.928	64.928

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.11
Pasivos por impuesto diferido	(2.519.959)	-	(2.519.959)	(341.375)	-	(341.375)
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	(8.529)	(8.529)	-	(5.404)	(5.404)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(108.976)	(108.976)	-	(58.078)	(58.078)
Impuesto Sobre Actividades Económicas	-	(34.880)	(34.880)	-	(23.582)	(23.582)
Organismos de la Seguridad Social	-	(4.584)	(4.584)	-	(2.415)	(2.415)
Total	(2.519.959)	(156.969)	(2.676.928)	(341.375)	(89.479)	(430.854)

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2012 y 2011 es del 28%

Situación fiscal

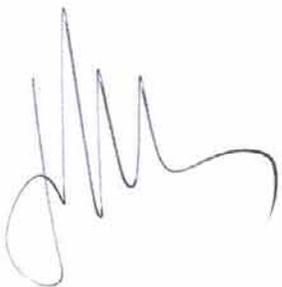
La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

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

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

Impuesto sobre beneficios

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




Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			49.620	540.500	(276.160)	264.340	313.960
Impuesto sobre sociedades	18.913	-	18.913	210.194	(107.396)	102.798	121.711
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual	945	-	945	-	-	-	945
Diferencias temporarias							
Con origen ejercicios anteriores							
Contrato Industrialdea	612.243	-	612.243	-	-	-	612.243
Con origen en el ejercicio							
Contrato Industrialdea	-	(124.875)	(124.875)	-	-	-	(124.875)
Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-	(750.694)	383.556	(367.138)	(367.138)
Base imponible previa	632.101	(124.875)	556.846	-	-	-	556.846
Compensación Bases impositivas negativas (*)	-	-	(333.787)	-	-	-	(333.787)
Base imponible (resultado fiscal)	632.101	(124.875)	223.059	-	-	-	223.059
Cuota íntegra (28%)	-	-	62.457	-	-	-	62.457
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	62.457	-	-	-	62.457
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(334.208)	-	-	-	(334.208)
Importe a devolver			(271.751)				(271.751)

(*) Bases impositivas aportadas por la sociedad absorbida Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (Nota 23).

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			532.358	-	-	-	532.358
Impuesto sobre sociedades	205.797	-	205.797	-	-	-	205.797
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual		(895)	(895)	-	-	-	(895)
Diferencias temporarias							
Con origen ejercicios anteriores							
Contrato Industrialdea	220.873	-	220.873	-	-	-	220.873
Con origen en el ejercicio							
Contrato Industrialdea	-	(566.356)	(566.356)	-	-	-	(566.356)
Base imponible (resultado fiscal)	426.670	(567.251)	391.777	-	-	-	391.777
Cuota íntegra (28%)	-	-	109.698	-	-	-	109.698
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	109.698	-	-	-	109.698
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(174.626)	-	-	-	(174.626)
Importe a devolver			(64.928)				(64.928)

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

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 7/1996, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones arrendados mediante contratos Industrialdea formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2012 y 2011, se muestra a continuación:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Cuota líquida	62.457	109.698
Regularización IS ejercicios anteriores	(541)	(636)
Variación de impuestos diferidos	(43.003)	96.735
Gasto por impuesto sobre sociedades	18.913	205.797

Por su parte el detalle del Impuesto sobre Sociedades reconocido directamente en el patrimonio neto de la Sociedad es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
<i>Impuestos diferidos</i>		
Por operaciones con origen en el ejercicio		
Subvenciones, donaciones y legados	102.798	-
Total	102.798	-

El detalle por conceptos del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" de los balances de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjuntos, se presenta a continuación:

	Euros	
	2012	2011
<i>Diferencias temporarias</i>		
Contratos Industrialdea	677.567	341.375
Subvenciones, donaciones y legados	1.842.392	-
Total	2.519.959	341.375




La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 es la correspondiente a la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 3/2007, de 29 de diciembre y la Norma Foral 8/2008, de 29 de diciembre la cual se encuentra vigente, al cierre del ejercicio, y sin que se tenga constancia de que a la fecha actual haya sido objeto de recurso.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 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 los posibles recursos a plantear al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Régimen especial de fusiones, escisiones y aportación de activos

Con fecha 24 de septiembre de 2012, se elevó a público el acuerdo social de cesión global de activos y pasivos por parte de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. a favor de la Sociedad. Esta operación se acogió al régimen de tributación especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de valores recogido en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

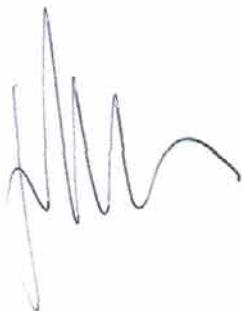
El importe neto de la cifra de negocios se realizó íntegramente en Gipuzkoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad. Su desglose por actividad y ejercicios es como sigue:

	Euros	
	2012	2011
Arrendamiento operativo (Nota 7)	365.196	9.610
Contratos Industrialdea firmados	988.624	2.990.491
Venta directa de pabellones	-	484.968

Consumo de edificios adquiridos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 y 2011 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Compras en Gipuzkoa (Nota 9)	2.895.287	-
Variación de existencias	(2.760.707)	340.333
Total	134.580	340.333




Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 y 2011 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Seguridad social a cargo de la empresa	46.290	24.078
Aportación definida	-	1.647
Otros gastos sociales	1.978	859
Total	48.268	26.584

La Sociedad hasta el ejercicio 2011 tenía asumido un compromiso con sus trabajadoras/es por el que aportaba el 1,5% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria. Dicho compromiso ha sido suprimido por la sociedad en el ejercicio 2012.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2012 y 2011, distribuido por categorías, es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

Categoría profesional	Número de empleadas/os	Categoría profesional
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
Técnico	1	Indefinido, jornada completa
Administrativas	2	Indefinido, jornada completa

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

Categoría profesional	Número de empleadas/os	Categoría profesional
Gerente	1	Indefinido, media jornada
Técnico	1	Indefinido, media jornada
Administrativa	1	Indefinido, jornada completa

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, del personal de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, así como de sus Administradores:

Categoría	Nº de empleados					
	2012			2011		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Administradores	1	7	8	2	7	9
Gerente	-	1	1	-	1	1
Técnico	-	1	1	-	1	1
Administrativo	2	-	2	1	-	1
Total	3	9	12	3	9	12

Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, para los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 21)	47.813	58.088
Intereses por contratos Industrialdea (Nota 10)	517.834	228.362
Intereses por cuentas corrientes (Nota 11)	2.296	3.385
Otros	3.809	341
Total	571.752	290.176

20. Información sobre medio ambiente

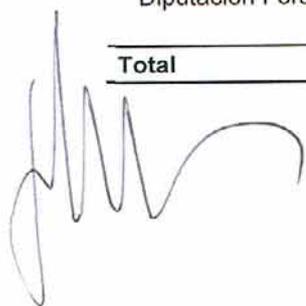
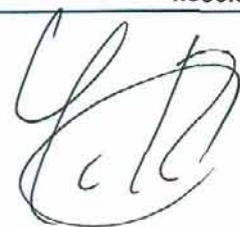
En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

21. Deudas con empresas del grupo y asociadas

21.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros				
	31.12.2012		31.12.2011		
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Créditos)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6)	Deudas con empresas del grupo a corto plazo	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Créditos)	Proveedores empresas del grupo
Sociedad Dominante SPRILUR, S.A.	7.879.783	1.426.168	-	4.556.881	335
Otras sociedades del grupo Gobierno Vasco	-	3.377.130	-	-	-
Entidades Asociadas Diputación Foral de Gipuzkoa	-	5.108.143	-	-	-
Total	7.879.783	9.911.441	-	4.556.881	335

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 13), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 7.879.783 euros (4.556.881 euros en el ejercicio 2011) y figura registrado en el epígrafe " Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2012 por este sistema han ascendido a 47.813 euros (58.088 euros en el ejercicio 2011) (Nota 19), y figuran registrados en el epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

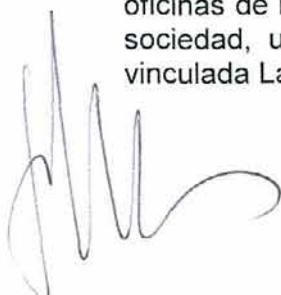
Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2012 y 2011 con partes vinculadas son las que se detallan a continuación:

	Euros							
	2012				2011			
	Ingresos financieros	Servicios Exteriores	Otros gastos sociales	Otros ingresos de explotación	Ingresos Financieros	Servicios Exteriores	Otros gastos sociales	Otros ingresos de explotación
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	47.813	4.900	-	-	58.088	2.958	-	-
Sociedades del grupo-								
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	22.267	-	(582)	-	10.562
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	(582)	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	2.227	-	-	-	696	-
Total	47.813	4.900	2.227	22.267	58.088	1.794	696	10.562

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha prestado servicios de gerencia y administración a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Los ingresos anuales devengados por estos servicios, que ascendieron a 20.999 euros (10.562 euros en 2011), figuran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene registradas subvenciones derivadas de anticipos reintegrables a tipo de interés cero recibidos de Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa y SPRILUR, S.A. (Notas 6, 14 y 16).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene cedido en precario tres oficinas de las que es propietaria a una empresa del Ayuntamiento de Irún, accionista de la sociedad, un local al accionista de la Sociedad Oarsoaldea, S.A. y otro a la sociedad vinculada Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. (Nota 6).



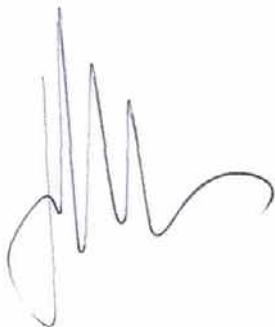

21.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se han devengado gastos por primas de seguros a favor de los Administradores de la Sociedad por importe de 1.203 euros (cero euros en 2011). Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2012, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 73.145 euros (39.646 euros en el ejercicio 2011) como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, cero euros (595 euros en el ejercicio 2011) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria y 661 Euros en concepto de seguros de vida y accidentes (cero euros en 2011).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto de los miembros/os del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

21.3 Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

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




Sociedad	Mikel Oregi Goñi	Miren Lore Martínez Axpe.	José Antonio Santano Clavero	Iñigo Ramos Bilbao	Juan Carlos Asín Bustamante	Ángel Martín Ríos	Pedro García Pinedo	Jesus Manuel Unda Irureta
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	Secretario	-	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	Presidente	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	Vocal	-	-	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	-	Presidente	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Secretario	Presidente	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	Vocal	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	Vocal	Vicesecretario	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	Vocal	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	Vicepresidenta	-	Secretario	Vocal	Vicesecretario	Vocal	Vocal
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	-	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Secretario	Vocal	-	Vocal	Vocal
Polo de Innovación Garaia S. Coop	-	-	-	-	Vocal	-	-	-



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

21.4 Estructura Financiera del Grupo

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2011, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Fondos propios	428.710	406.308
Socios externos	195.712	192.825
Subvenciones recibidas	14.231	18.139
Pasivo no corriente	87.610	78.993
Pasivo corriente	127.374	183.932
Total	853.637	880.197

22. Avaluos y compromisos

La Sociedad tiene prestados avaluos ante la Autoridad Portuaria de Pasaia por un importe total de 93.262 euros en garantía de explotación para corresponder del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

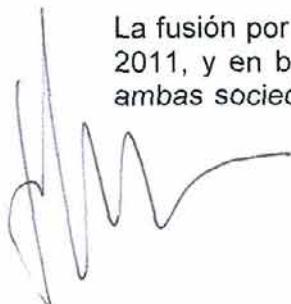
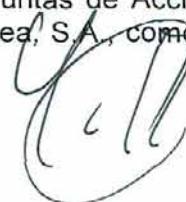
Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avaluos y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

23. Combinaciones de negocio

Con fecha 17 de julio de 2012 las Juntas Generales de Accionistas de las mercantiles "Irungo Industrialdea, S.A." (Sociedad absorbente) y "Oarsoaldeko Industrialdea, S.A." (Sociedad absorbida) aprueban la fusión por absorción de ambas sociedades.

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (Sociedad absorbida) se constituyó el 7 de octubre de 1985, con la denominación inicial de Lezoko Industrialdea, S.A., modificándose por la de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. a finales de 1.997. Su domicilio social y fiscal está radicado en Lezo (Gipuzkoa).

La fusión por absorción se ha realizado en base al balance de fusión de 31 de diciembre de 2011, y en base al proyecto común de fusión aprobado por las Juntas de Accionistas de ambas sociedades en fecha 17 de julio de 2012. Irungo Industrialdea, S.A. como sociedad

absorbente, mediante la fusión absorbe la totalidad del patrimonio de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., sociedad absorbida, que queda disuelta sin liquidación, traspasándose en bloque su patrimonio a aquélla.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios, es de 1,60381 a 1.

Es decir, los accionistas de la Sociedad Absorbida reciben 1,60381 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad absorbida. Así, por el canje y amortización de las 514.400 acciones de la sociedad absorbida de 6.01 euros de valor nominal cada una, sus accionistas reciben 825.000 nuevas acciones de la sociedad absorbente de 6,01 euros de valor nominal cada una, que se emiten totalmente desembolsadas en virtud del correspondiente aumento de capital, así como con una compensación dineraria de 4.119,59 euros. Según se desprende del tipo de canje indicado, el valor nominal de las acciones que se crean en la sociedad absorbente asciende a 4.958.250 euros. Asimismo, se ha recogido en el balance tras la fusión una reserva de fusión por importe de 4.338.584 euros.

La reserva de fusión surge por la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y la suma de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos valorados, de acuerdo con la normativa que resulta de aplicación entre sociedades del grupo, por los importes reflejados en el último balance cerrado por la entidad absorbida, al 31 de diciembre de 2011 y cuyo detalle se incluye en el párrafo b) posterior. El cálculo de la reserva de fusión es el siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Activos identificables adquiridos</u>	
Activo no corriente	16.391.628
Activo corriente	10.066.328
<u>Pasivos asumidos</u>	
Pasivo no corriente	(12.596.663)
Pasivo corriente	(87.097)
Subvenciones, donaciones y legados	<u>(4.473.242)</u>
	<u>9.300.954</u>
<u>Coste de la combinación de negocios</u>	
Emisión de instrumentos de patrimonio	4.958.250
Pago de efectivo	4.120
Reserva de fusión	<u><u>4.338.584</u></u>

Las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por la Sociedad Absorbente a partir de la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la modificación estructural. Ambas sociedades pertenecían al mismo grupo con anterioridad a la fecha de fusión, compartiendo como accionistas a SPRILUR, S.A. y a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.




Cumpléndose la presente operación de fusión los requisitos establecidos en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea, la presente operación de fusión se acoge expresamente a dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 24 de septiembre de 2012 se elevan a público mediante escritura pública los acuerdos de fusión los cuales son inscritos en el Registro Mercantil con fecha 18 de octubre de 2012.

Los motivos económicos que amparan la fusión por absorción se fundamenta en la racionalización y la simplificación de la estructura societaria del grupo. Concretamente, el objeto de la fusión es mejorar la gestión del grupo societario con la finalidad de optimizar su productividad y eficacia mediante la simplificación de la gestión empresarial.

Los importes reconocidos, en la fecha de fusión para cada clase de activos y pasivos de la combinación de negocios son los reflejados en el último balance cerrado por la entidad absorbida, al 31 de diciembre de 2011, que se recoge en los párrafos posteriores. No existen pagos futuros que la entidad absorbente esté obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocio. La totalidad de los ingresos y el resultado íntegro del ejercicio son imputables a la combinación de negocios desde el inicio del ejercicio, toda vez que, a efectos contables, las operaciones de la sociedad absorbida se entienden realizadas por la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2012, es decir, desde la fecha de inicio del ejercicio.

En cumplimiento del artículo 100 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades, se hace constar la siguiente información:

- a) Ejercicio en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos que sean susceptibles de amortización:

	Año de adquisición
Ventanas	2001
Techos	2001
Tarimas	2001
Oficina 1	1989
Oficina 2	1989
Garajes	2001
Instalaciones eléctricas	2001
Aire Acondicionado	2011
Otras instalaciones	1988 al 1994
Armarios	2001 al 2005
Persianas	2001
Fotocopiadoras	2004
Mobiliario	1988 al 1998
Equipos informáticos	1990 al 2007
Paneles Informativos	2003
Otro inmovilizado incorporado	1994 al 1995
Totem Monolitos	2006
Pabellones	2009
Locales	2009
Garajes	2009




b) El último balance cerrado por la entidad absorbida data de fecha 31 de diciembre de 2011 y su contenido se transmite a continuación:

ACTIVO	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE	16.391.628	PATRIMONIO NETO	13.774.196
Inmovilizado material	44.421	Fondos propios	9.300.954
Terrenos y construcciones	20.427	Capital	3.091.544
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	23.994	Capital escriturado	3.091.544
		Prima de emisión	268.151
Inversiones Inmobiliarias	16.253.746	Reservas	5.275.999
Terrenos	65.864	Reserva legal y estatutaria	423.281
Construcciones	16.187.882	Otras reservas	4.852.718
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(254.421)
Inversiones financieras a largo plazo	-	Resultado del ejercicio	919.681
Otros activos financieros	-	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.473.242
Activos por impuesto diferido	93.461	PASIVO NO CORRIENTE	12.596.663
ACTIVO CORRIENTE	10.066.328	Deudas a largo plazo	105.836
Existencias	394.071	Otros pasivos financieros	105.836
Edificios adquiridos	394.071	Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	10.278.579
Edificios construidos	-	Pasivos por impuesto diferido	2.212.248
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.826.233	PASIVO CORRIENTE	87.097
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	748.327	Provisiones a corto plazo	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	4.880.283	Deudas a corto plazo	3.536
Deudores varios	53.483	Otros pasivos financieros	3.536
Activos por impuesto corriente	144.140	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	83.561
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	Proveedores	-
Inversiones en empresas grupo y asociadas a corto plazo	3.700.902	Proveedores empresas del grupo	397
Créditos a empresas	3.700.902	Acreedores varios	6.875
Periodificaciones a corto plazo	8.210	Otras deudas con las Administraciones públicas	76.289
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	136.912		
Tesorería	136.912		
TOTAL ACTIVO	26.457.956	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	26.457.956

c) Todos los bienes adquiridos han sido incorporados a los libros de contabilidad por el mismo importe por el que figuraban en los de la entidad transmitente.

d) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad absorbida, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 97 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades.



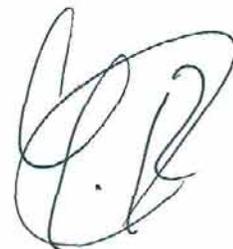

24. Otra información

24.1. Honorarios de las auditoras/es y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 10.176 euros (5.347 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

25. Hechos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio 2012 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.



BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN DEL
EJERCICIO 2012**



BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA S.A. INFORME DE GESTION 2012

1. INTRODUCCION

El 24 de Septiembre de 2012 se formalizó la escritura de fusión de las sociedades Irungo Industrialdea, S.A., y Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., procediéndose a su inscripción en el Registro Mercantil de Gipuzkoa con fecha 18 de Octubre de 2012

Irungo Industrialdea, S.A. se había constituido el 7 de de Marzo de 1986 y Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., en Octubre de 1985. Esta última, bajo la denominación de Lezoko Industrialdea, S.A. conoció ya en el año 1997 un proceso de fusión en el que con el objetivo de comarcalizar las actividades de la sociedad, absorbió a Oiartzungo Industrialdea, S.A.

Ahora, en la fusión realizada en este año 2012, Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. ha sido absorbida por Irungo Industrialdea, S.A., la cual a su vez ha cambiado su denominación por la de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.

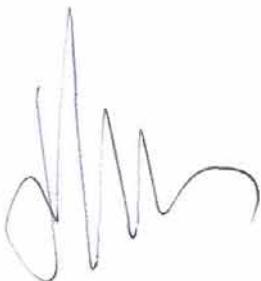
La suma de los ámbitos geográficos de actuación de las sociedades fusionadas tiene su reflejo en la nueva redacción del objeto social de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.:

“La sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en las comarcas de Bidasoa y Oarsoaldea mediante:

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

Como resultado de la fusión el Capital Social ha quedado distribuido de la siguiente forma:

Accionistas	Participación %	Capital suscrito y desembolsado (€)
Oarsoaldea S.A.	7,82 %	1.214.771,25
Ayuntamiento de Irún	16,68%	2.590.039,55
Diputación F. de Gipuzkoa	24,5%	3.804.810,80
Sprilur S.A.	51%	7.920.218,40
TOTAL	100	15.529.840,00




2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA SOCIEDAD

La actividad desarrollada por las sociedades fusionadas desde su constitución, se ha concretado en el desarrollo de diferentes promociones:

2.1. PROMOCION DEL POLIGONO GABIRIA, EN IRUN

En esta promoción en la que se dieron los primeros pasos en el año 86, la sociedad gestionó todo el proceso de desarrollo del polígono: adquisición de suelo, redacción Plan Parcial, firma de convenio urbanístico con Ayuntamiento y otros propietarios promotores, redacción del proyecto de urbanización, ejecución de las obras de urbanización, ejecución de las obras de edificación de pabellones (fase 1 y fase 2) y edificación del edificio de servicios. Con esta última edificación se dio por finalizada en septiembre del año 97 la promoción del polígono.

Paralelamente se gestionó y se sigue gestionando la comercialización de los espacios promovidos, que en este polígono se ha realizado principalmente mediante la fórmula del arrendamiento con opción a compra.

2.2. PROMOCIÓN DEL POLIGONO OIANZABALETA, EN IRUN

En Mayo del 96 se decidió abordar la promoción de este polígono en el que la oferta final a las empresas consistiría en parcelas urbanizadas (sin edificar). Tras gestionar íntegramente el desarrollo de la promoción, en Mayo del 97 se procedía a la entrega de las parcelas resultantes a las empresas adjudicatarias. En este caso la fórmula contractual fue el de la venta contado.

2.3. PROMOCION DEL POLIGONO ARRETXE-UGALDE, EN IRUN

En el año 1998 se dieron los primeros pasos para la promoción de este polígono. En este caso, la intervención de la sociedad también abarcó la totalidad del proceso promotor: redacción del plan parcial, firma convenio con el Ayuntamiento, adquisición de suelo, redacción de proyectos de urbanización y edificaciones, ejecución de las correspondientes obras, y comercialización.

Desde el punto de vista de la oferta de espacios, en esta promoción se pone a disposición de las empresas tres tipos de espacios: parcelas urbanizadas, pabellones construidos para uso industrial, y locales para uso de oficinas y servicios.

En primavera del año 2000 se iniciaron las obras de urbanización general del polígono, que finalizaron en Diciembre de 2001 propiciando con ello la entrega de las parcelas urbanizadas que se comercializaron bajo la fórmula de la venta contado.

En Octubre de 2001 se iniciaron las obras de construcción de los pabellones industriales (29.297 m²), finalizándose el último de los edificios a lo largo del primer trimestre del año 2003. La comercialización de estos pabellones se realizó en el caso de los edificios números 1 y 3 mediante la fórmula de venta-contado, y el edificio número 2 mediante la formalización de contratos de arrendamiento con opción a compra.

En cuanto al edificio de oficinas conocido como Edificio Ugalde, su construcción tuvo que esperar hasta conseguir el desalojo de la empresa que ocupaba el solar sobre el que se debía construir. Tras un largo litigio, a finales del año 2007 se recuperó la posesión de la parcela, propiciando el relanzamiento de la promoción de este edificio cuyas obras se concluyeron en primavera del año 2011.




2.4. PROMOCION DE PABELLONES EN POLIGONO ARASO (IRUN)

En septiembre de 2009 se compró a SPRILUR S.A., una parcela de suelo urbanizado en el polígono Araso, polígono que esa sociedad había promovido en colaboración con el Ayuntamiento de Irún. En ese mismo mes de Septiembre de 2009 iniciamos las obras de construcción de pabellones para uso industrial en la parcela adquirida.

En Julio de 2010 se dieron por finalizadas las referidas obras de construcción.

2.5. PROMOCIÓN DE UN EDIFICIO DE PABELLONES INDUSTRIALES EN POLIGONO UGALDETXO (OIARTZUN).

En el año 1984, recogiendo la iniciativa de algunos empresarios de la zona, se abordó la promoción de un edificio de pabellones industriales, convirtiéndose en la primera actuación del programa Industrialdea en el área Bidasoa-Oarsoaldea. Finalizadas las obras de urbanización de la parcela y de construcción de la edificación, en el año 1985 se procede a la entrega de los locales a las empresas.

2.6. PROMOCION DEL POLIGONO SAGASTI (LEZO)

En esta promoción que dio sus primeros pasos en el año 1986, la sociedad gestionó la realización de las obras de urbanización general del polígono y la construcción de dos edificios de pabellones industriales y un edificio de oficinas.

Finalizadas las obras en el año 88 se procedió a la comercialización de los locales mediante la fórmula del arrendamiento con opción a compra.

2.7. PROMOCION DEL POLIGONO TXIRRITA-MALEO (ERRETERIA)

El inicio de esta promoción data del año 1998. En este caso, la sociedad también desarrolló el proceso completo de la promoción que finalmente iba a propiciar la oferta a las empresas de parcelas urbanizadas, pabellones industriales, locales comerciales y locales de oficinas.

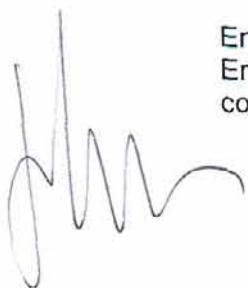
En el año 2000 finalizaron las obras de urbanización general del polígono, posibilitando en ese momento la entrega de las parcelas urbanizadas.

En el año 2001 finalizan las obras de construcción de los dos edificios de pabellones industriales y del edificio "comercial", rematándose las obras del edificio de oficinas en los primeros meses del año 2001.

Como en otras ocasiones, la comercialización de las parcelas se realizó mediante la fórmula de venta contado y los edificios construidos mediante el arrendamiento con opción a compra.

2.8. PROMOCION DE UN EDIFICIO DE PABELLONES INDUSTRIALES EN EL POLIGONO MASTI-LOIDI (ERRETERIA)

En la parcela M-14 del polígono Masti-Loidi promovido por el Ayuntamiento de Errenteria, atendiendo a la petición del mismo, la sociedad decidió acometer la construcción de un edificio de pabellones industriales cuyos destinatarios serían




diferentes empresas y talleres ubicados en el casco urbano del municipio, cuyo traslado resultaba de interés.

En el año 2000 se materializan las primeras inversiones en esta promoción y en los primeros meses del año 2002 se ejecutan los remates finales de obra.

2.9. PROMOCION DEL POLIGONO NAVALALDEA EN EL MUELLE DONIBANE DE PASAIA

A finales del año 2002 la sociedad asumió el encargo del Gobierno Vasco y Diputación Foral de Gipuzkoa de gestionar la promoción de un polígono industrial en el Muelle Donibane de Pasaia con el objetivo principal de posibilitar el traslado de las empresas ubicadas en el Muelle de la Herrera, lugar este último en el que se planeaba una actuación urbanística dentro del Plan de Regeneración de la Bahía de Pasaia. A esos efectos, la sociedad suscribió en Diciembre de 2002 sendos convenios con los referidos organismos que asumían al 50% la financiación del montante total de las inversiones previstas en la nueva promoción.

El reintegro de las cantidades aportadas para la financiación, se realizaría sin coste financiero y a medida que la sociedad fuera obteniendo ingresos netos positivos por la cesión de los locales construidos a las empresas.

Además de esta circunstancia particular que caracteriza la actuación de la sociedad en esta promoción, se da otra circunstancia que acentúa el carácter especial de la misma ya que, la promoción debía realizarse en suelo concesionado por la Autoridad Portuaria de Pasaia.

Diversas cuestiones relacionadas con las dificultades que tuvo la Autoridad Portuaria para la recuperación de los terrenos en los que debía desarrollarse la nueva promoción, determinaron que la concesión administrativa de los mismos a la sociedad no se firmase hasta Febrero de 2006.

En ese espacio de tiempo se había procedido por la sociedad a la redacción de los proyectos de urbanización y construcción, y se habían adjudicado las obras. También, previa concesión por parte de la Autoridad Portuaria de la pertinente Autorización Administrativa, se había procedido a la ejecución de los trabajos de habilitación de un aparcamiento provisional que durante el periodo que durasen las obras iba a paliar las necesidades de aparcamiento que hasta entonces se resolvían en la zona de afección de las mismas.

En Abril de 2006 comenzaron las obras de urbanización general del polígono que más adelante convivieron con las de construcción de los edificios de pabellones y que para finales del año 2008 estaban completamente finalizadas. Faltaban por ejecutarse a esa fecha las obras de habilitación de los pabellones que iban a ocupar las empresas a trasladar desde la Herrera. Estas obras inicialmente no previstas, junto con otras cuestiones que surgieron a lo largo de las obras, determinaron un incremento de las necesidades de financiación que en la parte correspondiente al Gobierno Vasco fueron atendidas por SPRILUR, S.A., con la que se suscribió también el correspondiente convenio.

En Mayo de 2009 se entregan los primeros pabellones a las empresas interesadas y firman los correspondientes contratos.




En uno de los edificios construidos, además de los locales para uso industrial en planta baja, se construyeron dos plantas de aparcamiento para servicio de las empresas del polígono y de los residentes de la zona.

En cuanto a la fórmula contractual utilizada para la comercialización de los espacios, se optó por la cesión de uso (figura similar al arrendamiento).

Los plazos de los contratos de cesión se han fijado en consonancia con los plazos de la concesión administrativa que podrían alcanzar un máximo de 35 años, lo que nos llevaría en ese supuesto máximo hasta el año 2041. En ese plazo debemos generar los recursos necesarios para proceder a la devolución de las aportaciones realizadas por Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa, y Sprilur S.A., para financiación de la promoción.

2.10. INVERSION TOTAL REALIZADA Y SU FINANCIACIÓN

PROMOCION	INVERSION €
POLIGONO GABIRIA (IRUN)	11.989.180
POLIGONO OIANZABAETA (IRUN)	3.184.100
POLIGONO ARRETXE-UGALDE(IRUN)	26.094.655
PABELLONES ARASO (IRUN)	10.950.615
EDIFICIO DE PABELLONES EN POLIGONO UGALDETXO (OIARTZUN)	1.782.787
POLIGONO SAGASTI (LEZO)	5.193.086
POLIGONO TXIRRITA-MALEO (ERRETERIA)	11.216.650
EDIFICIO DE PABELLONES EN POLIGONO MASTI-LOIDI (ERRETERIA)	1.935.838
POLIGONO NAVALALDEA EN MUELLE DONIBANE (PASAIA)	16.652.635
*PABELLON EN POLIGONO EGIBURUBERRI (ERRETERIA)	1.432.746
TOTAL	90.432.292

*Pabellón adquirido a Sprilur S.A. en el año 2009

En cuanto a la financiación, las primeras promociones desarrolladas por la sociedad se financiaron con el capital social desembolsado por los socios y con préstamos bancarios.

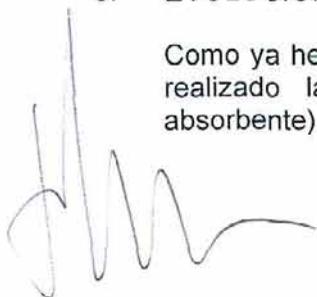
Las dos últimas promociones desarrolladas (Pabellones Araso y Edificio Ugalde) se han financiado íntegramente con recursos propios de la sociedad.

A fecha de hoy no existe deuda alguna con entidades financieras.

El importe nominal aportado por Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa y Sprilur, S.A. para financiación de la promoción de Navalaldea asciende a 16.491.418 €. Este importe/crédito reintegrable, como hemos comentado en el punto 2.9 de este informe, no origina coste financiero alguno y su amortización se realizará en función de los recursos netos generados por la cesión a las empresas de los locales de dicha promoción.

3. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO EN EL AÑO 2012

Como ya hemos apuntado en la introducción de este informe, en el año 2012 se ha realizado la fusión de las sociedades Irungo Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente) y Oarsoaldeko Industrialdea S.A. (sociedad absorbida). Este hecho, el




más relevante de los acaecidos en el ejercicio, ha supuesto la integración de los negocios que ambas sociedades venían gestionando hasta la fecha.

La plantilla de la sociedad ha quedado compuesta por 4 personas: gerente, Técnico y dos administrativas, que desempeñan su trabajo en los dos establecimientos de la compañía, situados en Lezo e Irún.

Como no podía ser de otra manera, la crisis ha condicionado el ritmo de ocupación de los espacios disponibles de las últimas promociones desarrolladas por la sociedad, y ha hecho aconsejable paralizar el inicio de nuevas actuaciones. No obstante, en el ejercicio 2012 se ha materializado la compra del pabellón L-9 del polígono Arretxe-Ugalde (Irún) de 2.262,30 m², operación que ha supuesto la realización de un montante de inversión de 1.518.770 €.

En cuanto a la ocupación de los espacios disponibles las variaciones habidas en el ejercicio han sido las siguientes:

- ✓ En el polígono Navalaldea se han tramitado los contratos de tres adjudicaciones realizadas a final del año 2011:
 - "Unai Lujambio y otros, C.B." (pab D4 de 266,76 m²).
 - "Federación Vasca de Actividades Subacuáticas" (pab D2 de 235,23 m²).
 - "Euroservipesca" (pab A5a de 421 m²)

Se han realizado tres nuevas adjudicaciones, de las que las dos últimas se formalizarán los contratos en los primeros meses del 2013:

- "Provisur S.L." (pab B2a de 630,16 m²)
- "Lanautika" (pab. B3 de 1.102,58 m²)
- "Buceo Donosti, S.L." (pab. D1 de 239,46 m²)

Se ha resuelto el contrato con la empresa "Donibaneko Nautika, S.L." (pab A1 de 646 m²) y está previsto resolver el contrato con la empresa "Construcciones Navales Altair S.L." (pab A6 y A7 de 801 m² y 833 m² respectivamente) en concurso de acreedores.

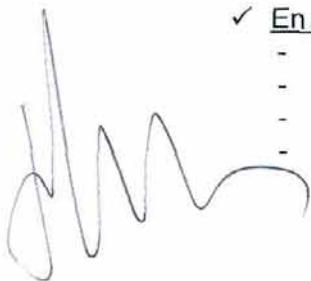
- ✓ En el polígono Araso, se ha tramitado un contrato de un pabellón adjudicado en el año 2011 a la empresa "Nork2 S.L." (pabellón 6 AB de 677 m²)

Se han realizado tres nuevas adjudicaciones en el año a las empresas:

- "Import Quimia S.L." (pab 2 H de 361,18 m²)
- "Composite Concept S.L." (pab 6 C-D de 659 m²) y
- "Wildomar S.L." (pab 2M de 351,79 m²), este último a formalizar en Enero de 2013.

Por otro lado se ha resuelto el contrato de la empresa "Indarplas, S.L." que ocupaba el pab 4 ABJK de 1.457 m².

- ✓ En el Edificio Ugalde se han realizado las siguientes nuevas adjudicaciones:
 - Oficina nº 202 de 45,6 m² a la empresa "Best-Egoki S.L."
 - Oficina nº 108 de 45,6 m² a la empresa "Chemik, S.L."
 - Oficina nº 201 de 45,6 m² a la empresa "TDS Electrónicos, S.L."
 - Oficina nº 301 de 45,6 m² a la empresa "Cadworks S.L."




Se ha resuelto el contrato con la empresa "Esta Extracción S.L.", que ocupaba la oficina nº 307 de 45,6 m².

- ✓ También se ha formalizado contrato con la empresa "Irungo Moldeak, S.L." para el arrendamiento del pabellón adquirido en Arretxe-Ugalde de 2.262,30 m².

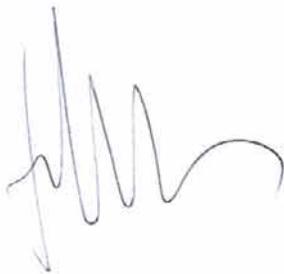
En otro orden de cosas, se ha recuperado la certificación AENOR correspondiente a la implantación del sistema de calidad de acuerdo a la norma ISO 9001:2008.

La sociedad continúa administrando las comunidades de propietarios y usuarios de "Navalaldea" y "Edificio Ugalde".

4. ESTADO DE OCUPACIÓN Y EMPLEO EN LOS POLIGONOS

La superficie total comercializada por Bidasoa Oarsoko Industrialdea S.A. hasta la fecha es la siguiente:

Promoción	Población	M ² Brutos ámbito	M ² Ocupac. en parcelas	M ² Pabellones	M ² Comerciales y oficinas	Número plazas aparcam.
Pg. Gabiria	Irún	57.217	--	28.505	3.553	-
Pg. Oianzabaleta	Irún	71.249	25.835	--	--	--
Pg. Arretxe-Ugalde	Irún	197.469	34.656	29.284	3.898	65
Pabs. Araso	Irún	20.316	--	13.929	--	--
Pbs. en Ugaldetxo	Oiartzun	12.826	--	7.877	--	--
Pg. Sagasti	Lezo	33.020	--	16.420	445	--
Pg. Txirrita-Maleo	Errenteria	178.592	41.967	10.150	2.220	50
Pbs. en Masti-Loidi	Errenteria	11.379	--	3.755	--	--
Navalaldea	Pasaia	35.000	--	15.921	460	214
Pb. en Egiburuberrí	Errenteria	1.365	--	1.365	--	--
TOTALES		618.433	102.458	127.206	10.576	329




El número de empresas y empleo existente en los polígonos es:

Promoción	Población	Número empresas	Número trabajadores
Pg. Gabiria	Irún	53	491
Pg. Oianzabaleta	Irún	6	281
Pg. Arretxe-Ugalde	Irún	53	729
Pbs. Araso	Irún	11	200
Pbs. en Ugaldetxo	Oiartzun	23*	163*
Pg. Sagasti	Lezo	20	162
Pg. Txirrita-Maleo	Errenteria	38	601
Pbs. en Masti-Loidi	Errenteria	9	43
Navalaldea	Pasaia	13	69
Pb. en Egiburuberri	Errenteria	1	18
TOTAL		227	2.757

*Datos históricos

La superficie pendiente de ocupación a 31 de Diciembre de 2012 es la siguiente:

✓ Polígono Gabiria (Irún)

Tipo de local	Nº Identificación	M² superficie
Bajo comercial	2D	78
Total		78

✓ Pabellones Araso (Irún)

Tipo de local	Nº Identificación	M² superficie
Pabellón	6GH	668,18
Pabellón	4A-B-J-K	1.457,25
Pabellón	2J	351,79
Pabellón	2D	348,48
Pabellón	2C	357,78
Pabellón	2A-B-N-P	1.941,77
Total		5.125,25

✓ Edificio Ugalde (Irún)

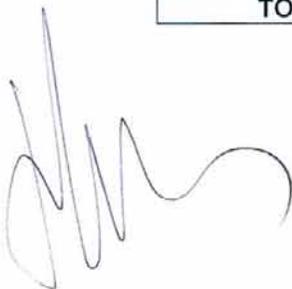
Tipo de local	Nº Identificación	M² superficie
Bajo comercial	bajo 1	87,88
Bajo comercial	bajo 2	136,96
Bajo comercial	bajo 3	136,96
Bajo comercial	bajo 4	87,98
Bajo comercial	bajo 5	131,96
Bajo comercial	bajo 6	85,24




Bajo comercial	bajo 7	85,24
Bajo comercial	bajo 8	87,88
oficina	101	45,60
oficina	102	45,60
oficina	103	91,20
oficina	104	91,20
oficina	105	45,60
oficina	106	136,80
oficina	107	45,60
oficina	112	91,20
oficina	113	45,60
oficina	114	45,60
oficina	203	91,20
oficina	204	91,20
oficina	205	45,60
oficina	207	91,20
oficina	209	136,80
oficina	210	91,20
oficina	211	91,20
oficina	212	91,20
oficina	302	136,80
oficina	307	45,60
oficina	308	136,80
TOTAL		2.572,90

✓ Navalaldea (Pasaia)

Tipo de local	Nº Identificación	M² superficie
Pabellón	A1	645,45
Pabellón	A5a	460,26
Pabellón	A8	853,89
Pabellón	A9	896,08
Pabellón	A10	932,34
Pabellón	B4	1.053,88
Pabellón	D3	250,38
Pabellón	D5	235,23
Pabellón	D6	235,23
Pabellón	D7	235,23
Pabellón	D8	251,77
Local		
Bar/Restaurante	Xx	346,36
Bajo Bar/Restaurante	Xx	86,87
Trastero	Terraza	6,98
Trastero	1ª planta	9,67
Trastero	2ª planta	9,67
Plazas aparcamiento	70 plazas	Xx
TOTAL		6.509,29




BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO I)

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIIFICACIONES	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	-	935.000	935.000	-	935.000	0%
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	935.000	935.000	-	935.000	0%
II. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	-	-	-	4.120	(4.120)	-
2. ADQUISICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO PROPIO	-	-	-	4.120	(4.120)	-
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	24.880	1.929	26.809	-	26.809	0%
4. OTRAS DEUDAS	24.880	1.929	26.809	-	26.809	-
VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	-	3.722	1.562	-	1.562	0%
TOTAL INVERSIONES	24.880	940.651	963.371	4.120	959.251	0,43%

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIIFICACIONES	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(620.953)	929.406	308.453	(503.419)	811.872	-163%
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	53.673	11.245	64.918	-	64.918	0%
4. OTRAS DEUDAS	53.673	11.245	64.918	-	64.918	0%
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	590.000	-	590.000	30.000	560.000	5%
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	590.000	-	590.000	-	590.000	0%
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-	30.000	(30.000)	-
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	2.160	-	-	477.539	(477.539)	-
TOTAL FINANCIACIÓN	24.880	940.651	963.371	4.120	959.251	0,43%

Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)

(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	3.044.308	-	3.044.308	862.220	2.182.088	28%
II. APROVISIONAMIENTOS	-	-	-	134.580	(134.580)	-
1. CONSUMO DE MERCADERÍAS	-	-	-	134.580	(134.580)	-
III. GASTOS DE PERSONAL	137.861	136.817	274.678	252.714	21.964	92%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	110.946	109.886	220.832	204.446	16.386	93%
2. CARGAS SOCIALES	26.915	26.931	53.846	48.268	5.578	90%
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	129.859	195.041	324.900	376.864	(51.964)	116%
1. SERVICIOS EXTERIORES	94.859	168.695	263.554	275.275	(11.721)	104%
2. TRIBUTOS	35.000	26.346	61.346	41.924	19.422	68%
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	-	-	-	59.665	(59.665)	-
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	28.609	364.671	393.280	354.954	38.326	90%
X. GASTOS FINANCIEROS	-	670	670	384.235	(383.565)	-
1. POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	-	-	383.556	(383.556)	-
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	-	670	670	679	(9)	-
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	217.846	-	192.100	18.913	173.187	10%
XV. BENEFICIO DEL EJERCICIO	560.177	-	493.972	49.620	444.352	10%
TOTAL GASTOS	4.118.660	697.199	4.723.908	2.434.100	2.289.808	52%

Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)

(Euros)

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	3.591.886	308.450	3.900.336	1.353.820	2.546.516	35%
1. VENTAS	3.510.436	-	3.510.436	988.624	2.521.812	28%
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	81.450	308.450	389.900	365.196	24.704	94%
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	10.485	10.485	20.970	21.200	(230)	101%
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	10.485	10.485	20.970	21.200	(230)	101%
VII. EXCESOS DE PROVISIONES	-	-	-	103.772	(103.772)	-
X. INGRESOS FINANCIEROS	516.289	286.313	802.602	955.308	(152.706)	119%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	516.289	286.313	802.602	571.752	230.850	71%
3.. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO DE CARÁCTER FINANCIERO	-	-	-	383.556	(383.556)	-
XV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	-	25.746	-	-	-	-
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-	66.205	-	-	-	0%
TOTAL INGRESOS	4.118.660	697.199	4.723.908	2.434.100	2.289.808	52%

BIDASOA OARSOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Objetivos programados y su cuantificación		Grado de cumplimiento de los objetivos programados	
Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p><u>IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.</u> <u>(Sociedad absorbente)</u></p> <p>Ocupación de pabellones disponibles en el Polígono "Araso" (Irún)</p>	<p>1. Superficie de pabellones adjudicados y ocupados en 2012 por 2.756 metros cuadrados con un nivel de ocupación del Polígono del 92,61%.</p> <p>2. 6 Nuevas empresas instaladas en el Polígono.</p> <p>3. 32 nuevos empleos instalados en el Polígono.</p>	<p>1. Superficie de pabellones adjudicados y ocupados en 2012 por 1.698 metros cuadrados con un nivel de ocupación del Polígono del 60,61%.</p> <p>2. 3 Nuevas empresas instaladas en el Polígono.</p> <p>3. 14 nuevos empleos instalados en el Polígono.</p>	<p>Se habían previsto nuevas ocupaciones de pabellones por un total de 2.756 metros cuadrados lo que hubiese llevado a una ocupación total del polígono del 92,61%. Estas nuevas incorporaciones supondrían la instalación de 6 nuevas empresas con 32 trabajadores. En el ejercicio 2012 se han formalizado 3 contratos Industrialdea con 3 nuevas empresas por un total de 1.697,62 metros cuadrados, que han incorporado a 14 trabajadores. Sin embargo, se ha resuelto un contrato con una empresa que ocupaba 1.457,25 metros cuadrados, lo que hace que el nivel de ocupación al 31 de diciembre de 2012 ascienda al 60,61%.</p>
<p>Ocupación de oficinas disponibles en el "Edificio Ugalde" del Polígono "Arretxe-Ugalde"</p>	<p>1. Superficie de locales adjudicados y ocupados en 2012 por 600 metros cuadrados con un nivel de ocupación del Edificio del 48,25%.</p> <p>2. 7 Nuevas empresas instaladas en el Edificio.</p> <p>3. 26 nuevos empleos instalados en el Edificio</p>	<p>1. Superficie de locales adjudicados y ocupados en 2012 por 182 metros cuadrados con un nivel de ocupación del Edificio del 34%.</p> <p>2. 4 Nuevas empresas instaladas en el Edificio.</p> <p>3. 10 nuevos empleos instalados en el Edificio.</p>	<p>Se habían previsto nuevas ocupaciones de oficinas por un total de 600 metros cuadrados lo que hubiese llevado a una ocupación total del edificio del 48,25%. Estas nuevas incorporaciones supondrían la instalación de 7 nuevas empresas con 26 trabajadores. En el ejercicio 2012 se han formalizado contratos (Industrialdea y de arrendamiento operativo) por un total de 182,4 metros cuadrados, que han incorporado a 10 trabajadores. Sin embargo, se ha resuelto un contrato con una empresa que ocupaba 45,6 metros cuadrados, lo que hace que el nivel de ocupación al 31 de diciembre de 2012 ascienda al 34% (1.325,42 metros cuadrados ocupados).</p>

<p><u>OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.</u> <u>(Sociedad absorbida)</u></p> <p>Ocupación de pabellones en el Polígono "Navalaldea"</p>	<p>1. Superficie de pabellones adjudicados y ocupados en 2012 por 2.220 metros cuadrados.</p> <p>2. 4 Nuevas empresas cesionarias de pabellones</p> <p>3. 30 nuevos empleos de las nuevas empresas cesionarias.</p>	<p>1. Superficie de nuevos pabellones entregados 2012 por 1.051 metros cuadrados.</p> <p>2. 2 Empresas cesionarias de nuevos pabellones.</p> <p>3. 6 Empleos de las nuevas empresas cesionarias.</p>	<p>Se habían previsto nuevas ocupaciones por un total de 2.220 metros cuadrados por parte de 4 empresas que emplearían a 30 empleados. Finalmente durante el ejercicio 2012 se han formalizado 2 nuevos contratos de arrendamiento operativo por un total de 1.051,29 metros cuadrados con 2 empresas (una de ellas ya ocupaba otro pabellón en el polígono). La nueva empresa da empleo a 6 trabajadores.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------