

LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, S.A.

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

LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, 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**

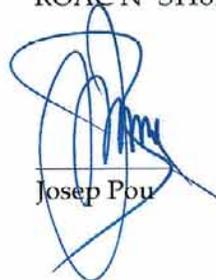
A los Accionistas de Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Lanbarren Parke Logistikoa, 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 Lanbarren Parke Logistikoa, 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. 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



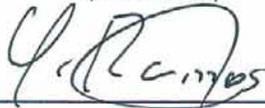
FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012

Reunidos los administradores de Lanbarren Parke Logistikoa 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 la Presidenta y el Secretario del Consejo de Administración.



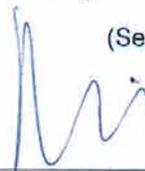
D.ª. Aiora Pérez de San Román Uria

(Presidenta)



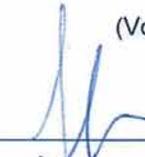
D. Iñigo Ramos Bilbao

(Secretario)



D. Mikel Oregi Goñi

(Vocal)



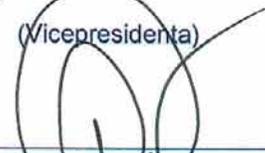
D. Jesús Manuel Unda Irureta

(Vocal)



D.ª. Miren Lore Martínez Axpe

(Vicepresidenta)



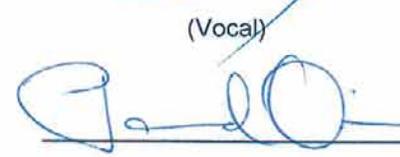
D. Ángel María Martín Ríos

(Vicesecretario)



D. Juan Carlos Asín Bustamante

(Vocal)



D. Pavel Viñas Zapirain

(Vocal)



D. Pedro García Pinedo

(Vocal)



LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
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 de la memoria	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE		25.764	-	PATRIMONIO NETO		3.471.325	3.537.576
Inmovilizado material		-	-	Fondos propios	Nota 9	3.471.325	3.537.576
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	-	Capital		2.944.900	2.944.900
Activos por impuesto diferido	Nota 13	25.764	-	Capital escriturado		2.944.900	2.944.900
ACTIVO CORRIENTE		3.626.707	4.156.717	Reservas		592.676	302.666
Existencias	Nota 6	1.226.599	1.226.599	Reserva legal y estatutaria		114.842	75.977
Terrenos		1.226.599	1.226.599	Otras reservas		477.834	226.689
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 5	17.139	940.439	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(98.629)
Clientes		-	936.833	Resultado del ejercicio	Nota 3	(66.251)	388.639
Deudores varios		2.939	3.606	PASIVO CORRIENTE		181.146	619.141
Activo por impuesto corriente	Nota 13	3.745	-	Provisiones a corto plazo	Nota 12	65.275	65.275
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	10.455	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	20.136	458.131
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto	Nota 16	2.320.000	1.800.000	Acreedores varios		17.218	16.726
Inversiones financieras a corto plazo		18	3.701	Proveedores empresas del grupo		-	227
Otros activos financieros		18	3.701	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	-
Periodificaciones a corto plazo		715	481	Pasivo por impuesto corriente		-	121.140
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	62.236	185.497	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 13	2.918	320.038
Tesorería		62.236	185.497	Periodificaciones a corto plazo	Nota 6	95.735	95.735
TOTAL ACTIVO		3.652.471	4.156.717	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.652.471	4.156.717



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES 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			
1. Importe neto de la cifra de negocios		-	1.873.665
a) Venta de promociones terminadas	Nota 14	-	1.873.665
2. Variación de existencias de promociones terminadas	Nota 6	-	(1.329.740)
3. Otros ingresos de explotación		-	103.785
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 6	-	103.785
4. Gastos de personal		(45.033)	(48.402)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(33.464)	(36.264)
b) Cargas sociales	Nota 14	(11.569)	(12.138)
5. Otros gastos de explotación		(61.483)	(71.574)
a) Servicios exteriores		(57.351)	(59.801)
b) Tributos		(4.132)	(9.643)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 12	-	(2.130)
6. Amortización del inmovilizado		-	(69)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(106.516)	527.665
7. Ingresos financieros		14.501	12.111
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		14.501	12.111
a1) De terceros	Nota 14	1.168	11.829
a2) De empresas del grupo	Nota 16	13.333	282
RESULTADO FINANCIERO		14.501	12.111
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(92.015)	539.776
8. Impuestos sobre beneficios	Nota 13	25.764	(151.137)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(66.251)	388.639
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
9. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(66.251)	388.639

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
A) <i>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	Notas 3 y 13	(66.251)	388.639
B) <i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
C) <i>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	Notas 3 y 15	(66.251)	388.639

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012							
	Capital		Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	2.944.900	-	276.124	(337.511)	-	265.424	3.148.937
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11	2.944.900	-	276.124	(337.511)	265.424	-	3.148.937
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 9)	-	-	-	-	-	388.639	388.639
III Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 9)							
Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	-	26.542	238.882	(265.424)	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011	2.944.900	-	302.666	(98.629)	-	388.639	3.537.576
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores							
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores							
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12	2.944.900	-	302.666	(98.629)	388.639	-	3.537.576
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 9)	-	-	-	-	-	(66.251)	(66.251)
III Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 9)							
Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	-	290.010	98.629	(388.639)	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012	2.944.900	-	592.676	-	-	(66.251)	3.471.325





**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			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(92.015)	539.776
2. Ajustes del resultado.		14.501	14.028
a) Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5	-	69
b) Variación de provisiones (+/-).	Nota 13	-	2.130
c) Ingresos financieros (-).	Nota 15	14.501	11.829
3. Cambios en el capital corriente.		609.894	608.222
a) Existencias (+/-).	Nota 7	-	1.329.740
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		923.300	(926.694)
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		3.449	(106.045)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(316.855)	311.221
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(135.641)	(11.829)
a) Cobros de intereses (+).		(14.501)	(11.829)
b) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		(121.140)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		396.739	1.150.197
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-	-
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		396.739	1.150.197
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.985.497	835.300
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		2.382.236	1.985.497



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

1. Actividad de la Sociedad

Lanbarren Parke Logistikoa, S.A., (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de diciembre de 2000, no comenzando su actividad hasta principios del ejercicio 2001.

Su objeto social consiste en estimular y promover la iniciativa y la inversión de actividades económicas en Oiartzun (Gipuzkoa), mediante la promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para urbanización y promoción de suelo para actividades económicas.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Oiartzun (Gipuzkoa).

Como se describe en la Nota 9 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 4 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:

- Vida útil de los activos materiales (Nota 4.1)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 12)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 8)

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".

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, consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2012 que ascienden a 66.251 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores"

Por su parte, con fecha 4 de julio de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2011 por importe de 388.639 euros, fueran a dotar



reserva legal por importe de 38.865 Euros, 98.629 Euros a compensar el epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores" y los 251.145 Euros restantes a reservas voluntarias.

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 incurrir.

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

	Años Vida Útil
Otras instalaciones	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4

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 cero Euros (69 euros en 2011). La sociedad al 31 de diciembre de 2012 tiene la totalidad de los bienes que forman parte del inmovilizado material totalmente amortizados.

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. Instrumentos financieros

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

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

a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: Corresponden a créditos (comerciales o no comerciales) no derivados que, no negociándose en un mercado activo, sus flujos de efectivo son fijos o determinables y de los que se espera recuperar todo el desembolso realizado, excepto que existan razones imputables a la solvencia del deudor. Surgen cuando la Sociedad suministra efectivo o los bienes y servicios propios de su objeto social directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar.

Tras su reconocimiento inicial se valoran a su coste amortizado usando para su determinación el método del tipo de interés efectivo. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Por “coste amortizado” se entiende el coste de adquisición del activo menos los cobros de principal corregido (en más o menos, según el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente



valor de reembolso al vencimiento, teniendo en cuenta las eventuales pérdidas por deterioro de valor que existan.

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.

- Acreedores 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) 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.

4.3. 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 y terrenos 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.

4.4. 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.

4.5. 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.



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.

4.6. 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 12).

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.



4.7. 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.

4.8. 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 14)

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.

4.9. Periodificaciones a corto plazo

La Sociedad recibe subvenciones de la Diputación Foral de Gipuzkoa para financiar las obras de urbanización de unos terrenos en el área de Lanbarren en el término municipal de Oiartzun (Gipuzkoa). Estas subvenciones se imputan a resultados a medida que se reconoce el ingreso por la venta de los terrenos urbanizados que financian, con abono al epígrafe "Otros ingresos de explotación". El importe pendiente de imputar a la cuenta de resultados por dicho concepto se registra en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del balance de situación adjunto.

4.10. 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, y entidad asociada, a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa (Notas 1 y 16).

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



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

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

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



5. Activos financieros por categorías

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 (Nota 13), ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 7), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	31/12/2012				31/12/2011			
	Corriente			Total	Corriente			Total
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos con empresas del grupo a corto plazo (Nota 16)	Inversiones financieras a corto plazo		Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos con empresas del grupo a corto plazo (Nota 16)	Inversiones financieras a corto plazo	
Préstamos y partidas a cobrar	2.939	2.320.000	18	2.322.957	940.439	1.800.000	3.701	2.744.140

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.

6. 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 a 31/12/11	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo a 31/12/12
Terrenos	1.226.599	-	-	-	1.226.599
Total	1.226.599	-	-	-	1.226.599

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				
	Saldo a 31/12/10	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo a 31/12/11
Terrenos	2.556.339	-	-	(1.329.740)	1.226.599
Total	2.556.339	-	-	(1.329.740)	1.226.599

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el epígrafe "Terrenos" adjunto recoge los costes de adquisición de unos terrenos en el área de Lanbarren en el término municipal de Oiartzun (Gipuzkoa), sus cargas de urbanización y otros gastos relacionados con los mismos.



Dichos terrenos se destinan a la promoción de suelo tanto para actividades de transporte y logística como para actividades económicas más tradicionales, a través de la puesta en el mercado de suelo urbanizado de uso industrial especialmente diseñado para dichas actividades.

Durante los ejercicios 2004 y 2005, la Sociedad presentó ante el Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, certificaciones de obra justificativas de los trabajos de urbanización general, obras de plataformas y accesos de la N-I del Polígono de Lanbarren en Oiartzun, por importes de 23.622.976 y 6.497.616 euros, respectivamente, encuadrado en el proyecto de "Regeneración Integral del Puerto de Pasaia", a realizar en varios ejercicios. Dichas inversiones han sido financiadas parcialmente por dicho organismo público mediante una subvención no reintegrable desembolsada en los ejercicios 2004 y 2005, por importe total de 3.305.566 euros.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 quedan pendientes de imputar 95.735 euros, correspondientes al terreno pendiente de venta a dichas fechas, que figuran registrados en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo de los balances de situación adjuntos. Dicha subvención se imputa a resultados en función de las ventas realizadas.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Caja	200	19
Bancos e instituciones de crédito-	62.036	185.478
C/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	38.427	31.347
C/c Caja Laboral/Euskadiko Kutxa	23.609	154.131
Total	62.236	185.497

Esta cuenta corriente, de libre disposición, están contratadas 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 un 1,71% anual durante el ejercicio 2011), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 1.168 euros (11.829 euros en el ejercicio 2011), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



8. 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 16).

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

Por otra parte, el importe de las cuentas a cobrar de la Sociedad no es significativo.

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 (Nota 7).

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

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR, 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 7)	Euribor 3 meses-0,10	62.236	185.497
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Notas 16)	Euribor 3 meses-0,10	2.320.000	1.800.000
Total		2.382.236	1.985.497



9. Fondos Propios

9.1. Capital

El capital social se compone de 490.000 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.

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

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	249.900	51%
Excmo. Ayuntamiento de Oiartzun	120.050	24,50%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	120.050	24,50%
Total	490.000	100%

Durante el ejercicio, no se han producido movimientos en el capital social ni en los porcentajes de participación detallados en el cuadro anterior.

9.2. 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 los ejercicios 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	Aplicación resultado 2010	Saldo al 31.12.11	Aplicación resultado 2011	Saldo al 31.12.12
Legal y estatutarias					
Reserva legal	49.435	26.542	75.977	38.865	114.842
Reservas estatutarias	-	-	-	-	-
Otras reservas					
Voluntarias	226.630	-	226.630	251.145	477.775
Diferencias por ajuste de capital a Euro	59	-	59	-	59
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(337.511)	238.882	(98.629)	98.629	-
Total	(61.387)	265.424	204.037	388.639	592.676

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 por redenominación del capital a euros

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

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

10. 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
Corrientes-		
Deudas con empresas del grupo (Nota 16)	-	227
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores varios	17.218	16.726
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-
Total	17.218	16.953

La totalidad de los pasivos financieros mantenidos por la Sociedad se han clasificado a efectos valorativos en la categoría de "Débitos y partidas a pagar". Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Los principales pasivos financieros tienen su vencimiento a corto plazo.

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad ha atendido a su vencimiento al pago de todos los importes de su deuda financiera. Así mismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún incumplimiento de las obligaciones asumidas.



11. 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	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	61.307	100%	69.041	98%
Resto	-	0%	1.705	2%
Total pagos del ejercicio	61.307	100%	70.746	100%
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	-		88	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	-		-	

12. Provisiones y contingencias

Provisiones-

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

	Euros	
	2011	2011
Saldo al 1 de enero	65.275	63.145
Dotaciones	-	2.130
Reversión	-	-
Saldo al 31 de diciembre	65.275	65.275

El epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto recoge, por importe de 65.275 euros (65.275 euros al 31 de diciembre de 2011), los costes pendientes de incurrir para la terminación de las obras de urbanización de unos terrenos vendidos durante los ejercicios 2003, 2005, 2010 y 2011 en el Polígono de Lanbarren, en Oiartzun (Gipuzkoa).



Contingencias-

Desprendimiento del talud del Polígono de Lanbarren

En el mes de noviembre de 2008 se produjo un desprendimiento de un talud en el polígono Lanbarren de Oiartzun, afectando al tercer carril y arcén de la autopista A-8 e invadiendo con el material desprendido el aparcamiento y parte del vial Arkotz del polígono Lanbarren.

En el ejercicio 2008, la Sociedad encargó un estudio a una ingeniería para determinar la causa o causas del desprendimiento y estudiar la solución técnica a acometer. Una vez obtenidas en el 2009 las conclusiones del estudio, se planteó la necesidad de realizar una labor de análisis en la que participaran todas las partes implicadas, para verificar los posibles motivos del desprendimiento.

Con fecha 24 de julio de 2009 se suscribió un convenio de colaboración entre la Sociedad y el Departamento de Ciencias e Ingeniería del Terreno y de los Materiales de la Universidad de Cantabria, para la redacción de un Informe sobre "Causas de la inestabilidad producida en el talud sur del Polígono de Lanbarren (Oiartzun) y análisis de las posibles medidas correctoras en el resto del talud".

En relación a la parte caída del talud, ya se conocen las medidas a adoptar y su coste ascendiendo a un importe total de 651.479 Euros (IVA no incluido). Por otro lado, en relación al resto del talud no afectado por el deslizamiento, el 11 de mayo del 2011 se iniciaron las obras que fueron ejecutadas y asumidas por el constructor de la obra. Por último, sobre el último proyecto de actuación sobre la parte no desprendida, los últimos estudios han cuantificado el proyecto en aproximadamente 769.034 euros.

La Sociedad cuenta adicionalmente con un aval entregado por la empresa constructora para responder a las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización del Polígono Lanbarren por un importe de 2.002.277,63 Euros.

La Sociedad actualmente ha llegado a un acuerdo con las partes implicadas para que éstas inicien las obras de reparación y se hagan cargo del coste de la totalidad de las medidas correctoras de la obra, habiéndose firmado el acta de replanteo de la obra el 17 de enero de 2013.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que no se producirán pérdidas significativas para la Sociedad como consecuencia de la ejecución de las mencionadas obras, al considerar que las reparaciones serán asumidas por las partes implicadas.

Por lo tanto, los Administradores han considerado la circunstancia expuesta anteriormente como una contingencia, por cuanto se trata de una obligación posible surgida como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

En consecuencia, dicha contingencia no ha sido objeto de registro contable, presentándose detalle de la misma en la memoria.



Paga Extraordinaria de diciembre de 2012

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 2.574 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.

13. 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 diferido	25.764		25.764	-	-	-
Activos por impuesto corriente		3.745	3.745			
Otros créditos con Administraciones Públicas- Hacienda pública deudora por IVA	-	10.455	10.455	-	-	-
Total	25.764	14.200	39.964	-	-	-

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.11
Pasivo por impuesto corriente	-	-	-	-	121.140	121.140
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	-	1.650	1.650	-	318.910	318.910
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	-	140	140	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	1.128	1.128	-	1.128	1.128
Total	-	2.918	2.918	-	441.178	441.178

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	
Resultado del ejercicio	-	(66.251)	(66.251)	-	-	-	(66.251)
Impuesto sobre sociedades	-	(25.764)	(25.764)	-	-	-	(25.764)
Base Imponible (resultado fiscal)	-	(92.015)	(92.015)	-	-	-	(92.015)
Cuota íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(3.745)	-	-	-	(3.745)
Importe a devolver			3.745	-	-	-	3.745

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	
Resultado del ejercicio		-	388.639	-	-	-	388.639
Impuesto sobre sociedades	151.137		151.137	-	-	-	151.137
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(100.120)	(100.120)				(100.120)
Base Imponible (resultado fiscal)	151.137	(100.120)	439.656				439.656
Cuota íntegra (28%)			123.104				123.104
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(1.963)	-	-	-	(1.963)
Importe a pagar	-	-	121.141				121.141



Durante el ejercicio 2012 a la Sociedad le han practicado retenciones por el Impuesto sobre Sociedades por un importe de 3.745 euros (1.963 euros en el ejercicio 2011).

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	-	123.103
Variación de impuestos diferidos	(25.764)	28.034
Gasto por impuesto sobre sociedades	(25.764)	151.137

La sociedad durante el ejercicio 2012 ha procedido a activar la base imponible negativa del ejercicio que asciende a 25.764 euros dado que espera llevar a cabo la venta del terreno (Nota 6) durante los próximos dos ejercicios y así recuperar la totalidad de dicho crédito fiscal.

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.

14. Ingresos y gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Cargas sociales

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

	Euros	
	2012	2011
Seguridad Social a cargo de la empresa	11.233	11.233
Aportaciones a planes de aportación definida	-	544
Otros gastos sociales	336	361
Total	11.569	12.138



La Sociedad durante 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. La sociedad en el ejercicio 2012 ha dejado de asumir dicho compromiso con sus empleados.

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

Categoría profesional	Número de empleadas/os	Categoría profesional
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 profesional	Euros					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	2	9	7	2	9
Administrativa	-	1	1	-	1	1
	7	3	10	7	3	10

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 16)	13.333	282
Intereses por cuentas corrientes (Nota 7)	1.168	11.829
Total	14.501	12.111

15. Información sobre medio ambiente

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad no tiene activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio. Asimismo, durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.



16. Operaciones con partes vinculadas

16.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012.

	Euros	
	31.12.2012	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Proveedores empresas del grupo
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	2.320.000	-

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011.

	Euros	
	31.12.2011	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Proveedores empresas del grupo
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	1.800.000	227

La Sociedad se ha integrado en este ejercicio 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 8), 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 2.320.000 euros (1.800.000 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 13.333 euros (282 euros en el ejercicio 2011) (Nota 14), 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.

El detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros					
	2012			2011		
	Servicios exteriores	Otros gastos sociales	Ingresos financieros	Servicios exteriores	Otros gastos sociales	Ingresos financieros
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	5.158	-	13.333	2.867	-	282
Sociedad del grupo-						
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. (*)	22.267	-	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	-	-	-	11.938	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	10.642	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	164	283	-	-	223	-
Total	27.589	283	13.333	25.447	223	282

(*) Resultado de la fusión por absorción de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. por Irungo Industrialdea, S.A. en 2012.

El gerente y técnico administrativo de Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A. con contratos laborales indefinidos a jornada completa en dicha entidad, prestan servicios a la Sociedad. Durante el ejercicio 2012 el importe facturado por dicha sociedad del grupo a la Sociedad ha ascendido a 20.999 Euros (11.938 y 10.642 Euros facturados en 2011 por Irungo Industrialdea, S.A. y Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. respectivamente a la sociedad).

16.2. 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 602 euros (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 las/os miembras/os del Consejo de Administración y de la alta dirección y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

16.3. Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

Se señalan a continuación los cargos o funciones que las/os miembras/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:

Administradores

Sociedad	Aiora Pérez de San Román Uria	Ángel Martín Ríos	Juan Carlos Asin	Mikel Oregi Goñi	Pedro García Pinedo	Jesús Manuel Unda Irureta	Iñigo Ramos Bilbao	Miren Lore Martínez Axpe	Pavel Viñas Zapirain
Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Secretario	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	Vocal	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	Vocal	Presidente	-	-	-	-	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A	-	-	Presidente	Secretario	-	-	-	-	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A	-	Vicesecretario	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Secretario	Vocal	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	Vocal	-	-	Secretario	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	-	Vicesecretario	Vocal	Vocal	-	-	-	Vocal	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tolosaldeko Apatxaerrea Industria Lurra, S.A.	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Secretario	-	-
Polo de Innovación Garaia S. Coop	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-





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

16.4. 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

17. Otra información

17.1. Honorarios de las/os auditoras/es y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 4.440 euros (4.401 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del/a auditor/a ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales en los ejercicios 2012 y 2011.

18. 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.



LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 2012**



1. INTRODUCCIÓN
2. DATOS GENERALES DE LA PROMOCIÓN
3. ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN AÑOS ANTERIORES
4. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2012
- 5.- ESTADO DE OCUPACIÓN DEL POLÍGONO



1.- INTRODUCCIÓN

Lanbarren Parke Logistikoa, S.A., se constituyó el 19 de Diciembre de 2.000, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión de actividades económicas en Oiartzun (Gipuzkoa), mediante la promoción urbanística de suelo apto para implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para urbanización y promoción de suelo para actividades económicas.

Los 490 millones de pesetas de su Capital inicial, tras la preceptiva redenominación en Euros efectuada en el año 2001 quedaron distribuidos de la siguiente forma:

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN	CAPITAL
AYTO. DE OIARTZUN	24,5%	721.500,5 €
D.FORAL DE GIPUZKOA	24,5%	721.500,5 €
SPRILUR, S.A.	51,0%	1.501.899,0 €
TOTAL	100,0%	2.944.900,0 €

2.- DATOS GENERALES DE LA PROMOCIÓN

Independientemente de la amplitud con la que se ha definido el objeto social, la actividad de Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. se concreta en la promoción del polígono del mismo nombre que se desarrollará en el término municipal de Oiartzun y cuyos usos serán principalmente los de transporte, logísticos y distribución.

Los parámetros básicos de esta actuación son los siguientes:

- Superficie bruta del sector: 561.449 m²
- Superficie privatizable uso industrial: 317.738 m²
- Superficie privatizable uso terciario: 11.841 m²
- Superficie de ocupación en parcela industrial: 162.435 m²
- Superficie de ocupación en parcela terciaria: 6.000 m²

Sistema de actuación: Cooperación.



El proyecto de reparcelación contempla la adjudicación a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. del 65,77% de las cargas urbanísticas por la adjudicación de los siguientes aprovechamientos:

✓ USO INDUSTRIAL en:

- parcela LA b 210	de 10.298 m ² (parcela privatizable) de 4.860 m ² (ocupación)
- parcela LA b 200/1	de 211.047 m ² (parcela privatizable) de 108.585 m ² (ocupación)
- parcela LA b 200/2	de 12.976 m ² (parcela privatizable) de 6.582 m ² (ocupación)

✓ USO TERCARIO en:

- parcela LA c 000/3	de 2.391 m ² (parcela privada) de 1.150 m ² (techo edificable)
----------------------	---

Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. en base al convenio suscrito con el Ayuntamiento de Oiartzun se ha encargado de la gestión del desarrollo de la promoción de acuerdo al referido sistema de cooperación.

La financiación de la promoción en la parte que corresponde a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. se ha realizado mediante:

- Capital aportado por los socios (2.944.900 €uros)
- Subvención Diputación Foral de Gipuzkoa (3.305.566,16 €uros)
- Anticipos de clientes (resto)

La inversión total de la sociedad en el proyecto, de acuerdo con el referido porcentaje de participación, alcanzará finalmente la cifra aproximada de 41.008.496 €uros.

3.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN AÑOS ANTERIORES

La actividad de la sociedad en su primer año de vida (2001) se centró fundamentalmente en dos aspectos de la promoción: adecuación y desarrollo del planeamiento urbanístico, y gestión de compra de terrenos.

En lo que respecta al primero, se aprobó definitivamente la nueva redacción de las Normas Subsidiarias del municipio de Oiartzun en cuanto a las áreas afectadas, e igualmente se aprobaron con condiciones las correspondientes a las áreas afectadas en el municipio de Lezo. Por otro lado se aprobó también con carácter definitivo el Plan Parcial para la zona y el correspondiente proyecto de urbanización. El Plan Especial del Sistema General Viario correspondiente al área 79 (Glorieta de Lanbarren), fue objeto de reestudio a instancias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quedando pendiente de su aprobación definitiva. El Proyecto de Reparcelación fue presentado a final de año en el Ayuntamiento de Oiartzun para su aprobación inicial.

La inversión realizada por Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. durante el ejercicio 2001 en este apartado de adecuación y desarrollo del planeamiento urbanístico alcanzó la cifra de 680.957,44 €.



En lo que respecta a la gestión de compra de terrenos, en el 2001, además de la adquisición a SPRILUR, S.A. de los terrenos que ésta había adquirido con anterioridad a la constitución de Lanbarren Parke Logistikoa, S.A., se firmó un contrato privado con el Camping La Rosaleda para la compra de sus pertenecidos tanto en el área 78 como en el 79 por un importe de 1.145.381,28 € y correspondientes a 79.754 m².

En cuanto al personal, se procedió a la contratación de dos personas (secretaria y técnico), encomendando las labores de gerencia a la persona que desempeña esa misma tarea en Irungo Industrialdea, S.A. y Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., cuya dedicación en el caso de Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. lo será en régimen de prestación de servicios.

2002

La actividad en el año 2002 tuvo dos hitos fundamentales para la promoción: por un lado la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y por otro, la adjudicación e inicio de las obras de urbanización.

El Proyecto de Reparcelación del Área 78, tras su aprobación inicial por el Ayto. de Oiartzun (5/02/02), exposición pública y resolución de alegaciones, fue aprobado definitivamente el 22 de Mayo. En él se regulan las aportaciones de los propietarios, se fijan las cuotas de urbanización y aprovechamientos resultantes y en definitiva se reparcela la unidad de ejecución.

Tras el preceptivo concurso, en Junio del 2002 se adjudicaron las obras generales de urbanización y la ejecución de las plataformas (bancadas) que se generan en las zonas asignadas a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A., así como, las obras correspondientes a la reordenación del Camping La Rosaleda, resultando adjudicataria la empresa Construcciones Amenabar, S.A.; iniciándose las mismas en el mes de Agosto.

Además de esas dos cuestiones, a lo largo del año 2002 se desarrollaron otras acciones que a continuación comentamos:

- El 12 de febrero, la Diputación Foral de Gipuzkoa, aprueba definitivamente el Plan Especial del Área 79 (Glorieta de Lanbarren).
- En Julio se procedió a la firma entre el Ayuntamiento de Oiartzun y Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. del convenio que tiene por objeto encomendar a esta sociedad la gestión urbanística, a través del sistema de cooperación, del área 78 (Parque Logístico de Lanbarren).
- Paralelamente a la adjudicación de las obras de urbanización, se adjudicó la dirección de las mismas, resultando adjudicatario el estudio Urgari, S.L. y el aparejador Eduardo de la Fuente.
- Se materializó la compra de dos parcelas de terreno a:
 - Ministerio de Defensa: 24.831 m²
 - Tubos Recalde, S.L. 28.017 m²
- El importe total de la inversión realizada durante el año 2002 por todos los conceptos ascendió a la cantidad de 6.150.547 Euros.
- Fueron adjudicadas dos parcelas de 6.000 y 6.976 m² cada una de ellas a las empresas Tubos Recalde, S.L. y Oiarplas, S.A. respectivamente.



- En Septiembre de 2002 se solicitó a las empresas adjudicatarias de las parcelas, el desembolso según lo establecido en los contratos suscritos con ellas, de un anticipo del 20% para financiación de la promoción.

2003

La actividad de la sociedad durante el ejercicio 2003 se centró fundamentalmente en la continuación de las obras de urbanización general del área 78 (incluidas las de conformación de las plataformas y las de reordenación del Camping La Rosaleda), y el inicio de las obras del área 79 (Glorieta de acceso).

En relación con las obras de la urbanización general se produjo una ralentización en el ritmo de las mismas que determinó un retraso cifrado en 3 meses. Dicho retraso fue achacable a diferentes cuestiones entre las cuales destacamos las siguientes:

- La mala calidad de la piedra obtenida de la excavación de la propia obra, que no reúne condiciones para ser utilizada como escollera y tener que recurrir a otro sistema de contención denominado muro verde que es más lento de ejecución.
- La falta de disposición total de los terrenos objeto de urbanización (el acuerdo con la familia Gelbenzu, propietaria de los terrenos donde se asentaba una actividad de parking de caravanas, se demoró más de lo previsto.)
- Problemas de estabilidad del vial que conduce a Arkale, que obligó a desmontar parte del mismo.

En relación con las obras del área 79 (Glorieta de acceso), previa convocatoria del correspondiente concurso, se adjudicaron las obras en reunión del Consejo de Administración del 27 de Mayo de 2003 a la empresa Amenabar, S.A./Ubiri, S.L.. Igualmente, en la misma fecha se adjudicó la correspondiente dirección de obra a Endara Ingenieros y Asociados, S.L. y a D. Eduardo de la Fuente (Técnico medio). Estas obras se iniciaron en el mes de Noviembre, una vez conseguida la disposición de los terrenos afectados.

La inversión realizada durante el año 2003 por todos los conceptos ascendió a 10.687.223 Euros, siendo la inversión acumulada hasta el 31 de Diciembre de 2003 de 19.795.745 Euros.

En los meses de abril y septiembre se solicitaron anticipos a las empresas adjudicatarias de las parcelas, hasta alcanzar un acumulado anticipado del 65% según condiciones convenidas.

Por otro lado, en el año 2003 se realizaron las siguientes operaciones:

- Compra al Ayuntamiento. de Oiartzun del
68,11% de la finca LA b 200/1 C 94.850 m²
50,93% de la finca LA b 200/2 A 12.976 m²



- Venta al Ayuntamiento de Oiartzun del:
46,85% de la finca LA b 200/1 B 18.816 m²
- Venta a Tubos y Accesorios Recalde, S.L. del
46,24% de la finca LA b 200/2 A 12.976 m²
- Contrato promesa de venta a Transportes Olloquiegui S.A. de:
Parcela LA b 200/1C-Ce 6.000 m²
Parcela LA b 200/1C-Cd 13.408 m²
- Contrato promesa de venta a Christian Salvesen Gerposa S.A. de Parcela La b 200/1
Ba 6.263,14 m²
- Adjudicación de parcelas a:
- Guifarco, S. Coop. Parcela LA b 200/1C-Cb 6.884 m²
- Transportes Berandu, S.L. Parcela LA b 200/1C-C2 . 11.043 m²

2004

En el ejercicio 2004, las obras correspondientes al área 78 sufrieron un pequeño retraso por lo que respecta a los plazos previstos, debido principalmente a la huelga sufrida en el sector de la construcción y a la falta de acuerdo ó mejor dicho nuevas exigencias planteadas por Iberdrola en el soterramiento de la línea eléctrica de transporte de 220.000 V. que atravesaba el polígono.

Después de numerosas reuniones con el departamento de aguas del Gobierno Vasco cara a llegar a un acuerdo en el tratamiento de la regata Araño en su parte baja próxima a los pabellones de Alzola, acuerdo cuyas condiciones satisficiera igualmente al departamento de carreteras de la Diputación puesto que la regata afectaba a la actual carretera N-1, se llegó por fin a una resolución que recibió el Vº Bº de las 2 direcciones. La Dirección de carreteras nos permitiría pasar la regata por el actual túnel de la N-1, siempre y cuando se cubriese la regata con una losa que permitiera el paso por el túnel del tráfico rodado, condición igualmente aceptada por el servicio de aguas.

La línea eléctrica aérea de 220.000 V. que atravesaba el polígono en sentido Nordeste y que se había decidido soterrar para poder ejecutar la ordenación prevista en el proyecto de reparcelación, después de diversas dificultades sufridas a lo largo de la ejecución de la obra, cuyos trabajos tenían que finalizar forzosamente en la segunda semana del mes de octubre para que coincidiese con la parada técnica que cada 4 años realiza la central térmica de Pasajes, se puso en funcionamiento con total éxito.

Diversas parcelas fueron entregadas a lo largo del año 2004, a las empresas que se les había adjudicado (San José, Alditrans, Insausti) con el fin de que pudieran comenzar con sus obras de urbanización interior y edificación de sus naves.

El ejercicio del 2004 fue especialmente duro en el desarrollo de las obras del área 79 (acceso al polígono). Las divergencias entre la Dirección de Obra (Endara), el contratista (Amenabar) y el subcontratista encargado de hincar el cajón y realizar los trabajos en las vías férreas (Petrucco), fueron una constante.



Es justo decir, que la obra en este sector, estaba repleta de grandes dificultades:

- Por un lado había que mantener en todo momento el intenso tráfico de la N-1 sin corte alguno.
- La zona objeto de obra era atravesada por 2 regatas (Araño y Lintzirin) teniendo que modificar sus trazados con las condiciones impuestas por el servicio de aguas.
- Por la carretera N-1 que debíamos modificar, discurría la línea internacional de Telefónica.
- Y por último, teníamos la ejecución del famoso cajón y su posterior hinca bajo las vías de Euskotren y Renfe.

La inversión realizada a lo largo del año 2004 imputable a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. alcanzó la cifra de 11.465.877 €uros, lo que suponía un acumulado desde el inicio de la promoción de 31.161.622 €uros.

Se continuó en el año 2004 con la política de financiación mediante anticipos de las empresas adjudicatarias de las parcelas, alcanzándose en ese año un anticipo acumulado del 80% de las operaciones contratadas.

En cuanto a la adjudicación de parcelas, en ese año 2004 quedaron comprometidos el resto de los espacios disponibles habiéndose producido las siguientes adjudicaciones:

- Parcela industrial de 6.000 m² a la empresa Sein Izarra Zerbitzuak, S.L.
- Parcela terciaria de 2.391 m² a la empresa Bideko Aterpe, S. Coop.
- 4 módulos pro indiviso del Edificio Modular a Igartza, S.L.
- 2 módulos pro indiviso del Edificio Modular a Pesquera Laurak Bat, S.A.
- 1 módulo pro indiviso del Edificio Modular a Oscar García/Nicolás Arruti.

En el capítulo de adjudicaciones de obra correspondiente al ejercicio 2004 se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Adjudicación de la electrificación del polígono por importe de 550.911,83 €uros a la UTE compuesta por Amintel/Inabensa.
- Adjudicación del depósito de aguas y estación de bombeo por importe de 715.489,40 €uros a Construcciones Amenabar, S.A.

2005

El año 2005 fue el año en que finalizaron el grueso de las obras a ejecutar en la promoción de "Lanbarren": Urbanización General del área 78, obras de construcción del nudo de acceso al polígono (área 79), obras del Camping La Rosaleda, electrificación del polígono y obras de construcción del depósito de aguas y estación de bombeo.

En cuanto a las obras del área 78 al finalizar el año restaban por hacer trabajos de remate que debían propiciar la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

En la segunda mitad del año ya se habían ejecutado las obras de colocación de la red metálica para sujeción y evitación de los pequeños desprendimientos que se producían



en el talud que linda con los terrenos del Camping. Obra adjudicada en ese mismo año a la empresa Sogecros por importe de 556.090,56 €.

En cuanto al área 79 en Julio de 2005 se abrió al tráfico el nuevo túnel construido bajo las vías de Euskotren y Renfe, e igualmente se puso en funcionamiento la nueva rotonda en sus dos niveles. A final de año se abrió al tráfico el nuevo vial de acceso al polígono 108 de Lezo.

También al final del año 2005 se procedió a la firma de la recepción provisional de las obras del Camping La Rosaleta, obras que constituían una carga más de la urbanización del polígono.

Contando con la previa conformidad de todos los propietarios integrantes del proyecto de reparcelación, del contratista y las respectivas direcciones técnicas, con fecha 12 de julio se aprobó por el Ayuntamiento de Oiartzun la cuenta de liquidación definitiva de los gastos de urbanización de las áreas 78 y 79 de "Lanbarren".

En lo que respecta a adjudicaciones de parcelas, únicamente se adjudicaron dos locales en el edificio modular (que había dejado disponibles Pesquera Laurak Bat, S.A.) a la empresa "Viveros Iraeta", manteniendo así una ocupación del 100% de las parcelas gestionadas por Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.

Por otro lado se formalizaron la totalidad de las escrituras de compraventa contratadas, a excepción de las correspondientes a las parcelas adjudicadas a la empresa Transportes Olloquiegui, S.A.

2006

Las previsiones de la sociedad para el año 2006 contemplaban inicialmente el cese de su actividad al haberse concluido el objetivo para el que se creó. Sin embargo, dos cuestiones determinaron que ese cese de la actividad no se produjese:

1. Tras diversos planteamientos motivados por la crisis que desembocó en el cierre de la empresa, Transportes Olloquiegui solicitó la resolución del contrato por el que había comprometido la compra de dos parcelas con una superficie total de 19.408 m². La resolución iba a determinar la devolución de los anticipos hasta la fecha realizados por la empresa, y además la compensación de los gastos en los que ya había incurrido por su participación en la construcción del vial privado común con las parcelas colindantes. La nueva situación originada llevó al Consejo de Administración a aplazar los planes previstos de reducción del capital social, y a mantener en reserva las parcelas recuperadas.
En la reunión del Consejo de Administración de 26 de octubre, se decidió finalmente abrir el plazo para presentación de solicitudes para las empresas interesadas en estas parcelas.
2. Con fecha 2 de febrero se procedió a la recepción de las obras correspondientes al área 79 (nudo de acceso) por parte del Ayto. de Oiartzun, contando previamente con la conformidad del Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

De igual manera estaba previsto proceder a la recepción de las obras del área 78, pero esto no fue posible al haberse informado, por parte de los responsables municipales, de un importante número de defectos o deficiencias en diferentes partes de la obra. Esta serie de deficiencias se fueron subsanando a lo largo del año,



quedando resueltas prácticamente en su totalidad a excepción de la relacionada con la instalación contra incendios. Tras haberse constatado que la instalación realizada era insuficiente para dar cobertura a la totalidad del polígono, se hacía necesario complementarla, y para ello, habría que redactar un nuevo proyecto, y ejecutar las obras correspondientes.

2007

En el año 2007, las dos cuestiones suscitadas en el 2006 constituyeron el centro de la actividad de la sociedad.

Por un lado, la adjudicación de las dos parcelas pendientes de venta, tras sucederse diversas situaciones y planteamientos quedó comprometida según acuerdo adoptado en el Consejo de Administración celebrado en Diciembre con tres empresas interesadas, y pendiente al final de año de formalización de las correspondientes compraventas.

Por otro lado, tras realizarse el encargo de redacción de proyecto correspondiente a la modificación de la red general de incendios del polígono, se vio la necesidad de construir un segundo depósito, La decisión sobre la ubicación de este nuevo depósito condicionada a la autorización municipal, se dilató más de lo deseado debido al cambio de corporación habida fruto de las elecciones municipales celebradas en ese año. Ello provocó que a final de año estuviera pendiente la terminación de la redacción del proyecto de la nueva instalación.

2008

A las dos cuestiones que quedaron por resolver al final del 2007, se sumaron en el año 2008 dos nuevos asuntos que cuanto menos, condicionarían los plazos previstos para la liquidación de la sociedad.

- El primero de ellos, se trató de la interposición de una demanda contra la sociedad, por parte de "Camping La Rosaleda". En esta demanda se reclamaba a la sociedad 735.748 € por incumplimiento (principalmente) de los plazos convenidos para la realización de las obras correspondientes a las instalaciones del referido camping que se habían visto afectadas por la realización de las obras de urbanización del polígono. Al finalizar el año, y una vez contestada la demanda por parte de los servicios jurídicos de la sociedad, ésta se encontraba pendiente de celebración del juicio.
- El otro asunto que irrumpió en la actividad de la sociedad fue el relacionado con el corrimiento acaecido el 7 de noviembre en el talud sur del conocido como anillo 2 de Lanbarren. Este corrimiento afectó al tercer carril y arcén de la autopista A-8 y al referido talud sur del anillo 2 de Lanbarren, cuyo desprendimiento invadió parcialmente el vial de la Calle Arkotz del polígono.
En relación con este hecho, BIDEGI, S.A. acometió de inmediato los trabajos necesarios para la puesta en servicio del tercer carril de la A-8 en el menor plazo posible. Por parte de la sociedad se encargó un informe a la empresa EPTISA-CINSA para conocer el estado del talud afectado y zonas colindantes, averiguar las posibles causas del corrimiento y determinar las correspondientes responsabilidades, y definir las soluciones a adoptar para corregir los desperfectos del talud.



- En cuanto a las obras a ejecutar para la modificación de la instalación general de incendios del polígono, una vez redactado el correspondiente proyecto se procedió a adjudicar la obra. El Consejo de Administración en su reunión del 17 de Junio acordó adjudicar la ejecución de las obras a la empresa Construcciones Amenabar, S.A.. El importe contratado, una vez introducidas las modificaciones en el proyecto requeridas por el Ayuntamiento de Oiartzun, asciende a 702.118,88 €.

En relación con la materialización de la venta de las parcelas disponibles a las tres empresas que habían resultado adjudicatarias al final del 2007, resultó que tras diversos avatares, dos de esas empresas manifestaron su renuncia, lo que propició que la tercera reafirmara su interés en hacerse con la totalidad del espacio disponible. No obstante, al finalizar el año 2008, la venta no se había materializado, y las dificultades para conseguir la financiación necesaria por parte de esta empresa, hacía pensar que la operación, una vez más quedaría frustrada.

2009

- En el año 2009, finalizaron las obras de reforma y mejora de la instalación general de incendios del polígono, posibilitando con ello su puesta en marcha y enganche de las instalaciones particulares de las empresas.
- En cuanto al litigio abierto con el "Camping La Rosaleda", con fecha 22 de Julio de 2009 se dictó sentencia en la que se desestimaba la reclamación hecha contra la sociedad de 735.748 € por incumplimiento de plazos, aunque se nos condenaba a la reparación de algunos elementos de la obra ejecutada. La sentencia no fue recurrida por ninguna de las partes. Para la realización de las reparaciones citadas quedamos a la espera de un informe que se realizaría por parte de un perito nombrado por el "Camping La Rosaleda". Al cierre del ejercicio, aún no disponíamos del citado informe.
- Por lo que respecta al corrimiento de tierras en el talud del anillo 2, en el mes de febrero se recibió el informe encargado a la empresa EPTISA-CINSA. Tal como nos habíamos comprometido, enviamos una copia del mismo a todas las partes afectadas: Ayuntamiento de Oiartzun, Bidegi, Dirección de Obra y Construcciones Amenabar, S.A. El informe de Eptisa-Cinsa fue cuestionado de una manera importante por la empresa contratista y la dirección de obra. A la vista de las discrepancias existentes entre el informe técnico que se solicitó a la Dirección de Obra y el informe elaborado por Eptisa-Cinsa, se convocó una reunión el 7 de Mayo a la que acudieron todas las partes. En dicha reunión se acuerda la contratación de un técnico de reconocido prestigio que pudiera actuar como perito dirimente. Se aceptó por todas las partes como perito a D. Cesar Sagaseta, catedrático de Ingeniería del Terreno de la Universidad de Cantabria. El 24 de Julio se suscribió el convenio de colaboración entre Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. y el departamento de Ciencias e Ingeniería del Terreno de la Universidad de Cantabria para la redacción de un informe sobre las causas de la inestabilidad producida en el talud y análisis de las medidas correctivas en el resto del talud. Para poder realizar el informe, nos solicitaron la realización de un trabajo de campo consistente en una revisión pormenorizada del estado de los anclajes (orientaciones, nº tendones por anclaje, estado protecciones anti óxido, placa de reparto...). El trabajo de campo solicitado se le adjudicó a la empresa SLECE el 13 de Noviembre de 2009 que se comprometió a realizarlo en un plazo de 2 meses.
- Como ya se había anunciado al final del año pasado, la operación correspondiente a la adjudicación de parcela realizada a la empresa "Iberlau Logistikoa, S.L." terminó por frustrarse debido a la imposibilidad de obtener la financiación necesaria por parte de la



empresa. No obstante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 17 de Diciembre se acordó la adjudicación de una parcela de 5.000 m² a las empresas Alditrans, S.A., Maditel, S.L. y Reparto Logístico de Guías Telefónicas, S.L.. La formalización de la venta de esta parcela prevista para los primeros días del 2010, permitiría a la sociedad aliviar su situación financiera, situación que le había obligado a formalizar un crédito de 1.000.000 €, al plazo de un año con Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., a fin de hacer frente a las obligaciones derivadas de las inversiones realizadas en la instalación general de incendios, y las que se deriven de los estudios contratados en relación con el corrimiento del talud.

2010

- En reunión celebrada en el mes de febrero, se nos trasladó por parte de los representantes el Camping La Rosaleda, que el esperado informe que iban a elaborar para valorar las reparaciones a acometer, finalmente no lo realizarían, y nos instaban a reparar cuanto antes las deficiencias que se recogían en la sentencia. Inmediatamente dimos instrucciones a la dirección técnica y al contratista para que consensuaran y elaboraran una propuesta de reparación, a fin de obtener la conformidad del Camping y proceder a su ejecución. Dicha propuesta fue trasladada en el mes de mayo al representante del Camping. A finales del mes de octubre, se nos informa del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración del Camping, aceptando algunas de las soluciones propuestas pero rechazando algunas otras.

Con fecha 21 de diciembre se remite al representante del Camping nueva propuesta referente a las reparaciones antes rechazadas.

Al finalizar el año estamos a la espera de obtener la conformidad a esta nueva propuesta.

- En relación a la parcela que había sido adjudicada, las empresas Alditrans, S.A., Maditel S.L. y Reparto Logístico de Guías Telefónicas S.L., en el mes de Enero y previa división de la finca original se formalizó la venta de la parcela de 5.000 m² (4.621,02 m² netos de parcela urbanizada). Tal y como se había previsto, esta operación ha permitido cancelar el crédito que se había suscrito en el año 2009 con Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
- Por lo que respecta al desprendimiento del talud del anillo 2, una vez realizados los trabajos de campo adjudicados a la empresa "Slece", en el mes de Junio se emite por el Sr. Sagaseta un documento (anticipo del informe final) en el que se concretan las medidas para la estabilización y reparación del talud en la zona afectada por el corrimiento. A la vista de ese documento se decide requerir a "Estudio Urgari" (redactores del proyecto de urbanización y responsables de la dirección de obra) para que redacten el proyecto correspondiente a las medidas propuestas. Dicho requerimiento es atendido por "Urgari" que se pone a trabajar bajo la supervisión del Sr. Sagaseta (Universidad de Cantabria) al que a su vez se le había pedido su colaboración para esa nueva función de supervisión.
- En el mes de Julio, se emite por el Sr. Sagaseta el informe final sobre "Causas de la inestabilidad producida en el talud sur del polígono Lanbarren (Oiartzun) y análisis de las posibles medidas correctoras" referida a la zona afectada por el desprendimiento.
- La redacción del proyecto sobre las medidas de estabilización y reparación de la zona afectada por el corrimiento, por parte de "Urgari" (octubre), pendiente de la revisión y



corrección en su caso por parte del Sr. Sagaseta, ha permitido una primera aproximación a la repercusión económica del siniestro. Según dicho proyecto la reparación de la zona afectada por el desprendimiento sería de aproximadamente 640 mil euros.

- En el mes de octubre se nos hace entrega de la segunda parte del informe, referida ésta a la situación y medidas a adoptar en la parte del talud del anillo 2 colindante con la afectada por el corrimiento. En este informe, además de exponerse las indicaciones para corregir y complementar los medios de sujeción de esta zona del talud, se establecen también unos trabajos a realizar con carácter urgente. En relación con estos últimos se ha decidido requerir al contratista "Construcciones Amenabar", S.A." para que los ejecute a su cuenta. En cuanto al resto de trabajos a realizar en esta zona del talud, el "estudio Urgari" ha atendido igualmente el requerimiento para redactar el proyecto correspondiente.

2011

- Al comenzar el ejercicio 2011, teníamos disponibles para comercializar las siguientes parcelas
Parcela LA b 200/1 Cd1 de 8408m² brutos y
Parcela LA b 200/1 Ce de 6000m² brutos.

En la reunión el Consejo de Administración del 16 de marzo se acordó atender las solicitudes presentadas por las empresas Dimeco, S.A. e Iontech, S.A. para ocupar una parcela en el polígono Lanbarren.

Una vez definidas las necesidades de cada una esas empresas se hizo necesario efectuar la segregación de 913,34m² de la parcela Cd1 para incorporarlos en la parcela Ce. Así la parcela Cd1 resultante quedaría con una superficie bruta de 7494,66m² superficie que respondía a las necesidades concretadas por las dos empresas adjudicatarias.

Finalmente el 1 de Diciembre de procedió a la venta de la referida parcela Cd1 a las empresas, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

DIMECO, S.A. → 61,10%
IONTECH, S.A. → 38,90%

- El otro asunto que centró la atención de la sociedad en el año 2011 fue el relacionado con el desprendimiento del talud sur del anillo número dos del polígono.

Atendiendo al requerimiento realizado por la sociedad, la empresa Construcciones Amenabar, S.A. realizó a su cuenta (y sin que ello implicara la asunción de responsabilidad alguna por su parte, en el desprendimiento del talud) en los meses de mayo/junio las obras de ejecución de drenajes californianos en la zona del talud no desprendida. Estas obras cuyo montante se cifró en 164.552,56 €, se realizaron atendiendo a la recomendación contenida en el informe redactado por el Sr. Sagaseta (Universidad de Cantabria) referido a la "situación y medidas a adoptar en la parte del talud del anillo 2 colindante con la zona afectada por el corrimiento". Participó en la redacción del correspondiente proyecto y en la dirección de las obras el "Estudio Urgari".

Atendiendo igualmente, al contenido del referido informe del Sr. Sagaseta, el "Estudio Urgari" asume también la redacción del proyecto de "Estabilización de un tramo del Talud Sur en el polígono Lanbarren" haciendo entrega del mismo en Septiembre de 2011.



Al finalizar el año nos encontrábamos a la espera de que el equipo de la Universidad de Cantabria emitiera su informe de revisión del proyecto redactada por "Urgari".

4.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2012

- Tras la venta realizada en el año 2011, queda disponible para su comercialización una única parcela:

Parcela LA b200/1 Ce de 6.913,34 m² brutos

A lo largo del año 2012 se han mantenido contactos y facilitada información a diferentes interesados; sin embargo ninguno de estos contactos ha fructificado y al finalizar el año la parcela continua disponible para la venta.

- En relación con el asunto del desprendimiento del talud sur del anillo número dos del polígono, en el mes de Enero los técnicos de la Universidad de Cantabria remitieron su informe de revisión del proyecto redactado por "Urgari" en relación a las obras a ejecutar en la zona del talud no desprendida. Las recomendaciones de los técnicos de la Universidad de Cantabria y otras observaciones realizadas por las partes implicadas en la reunión que mantuvieron el 20 de marzo, fueron incorporadas por "Urgari" al proyecto, procediendo a su entrega el 17 de abril.

Con la entrega de este proyecto se concretaba el montante final de las obras pendientes de ejecutar:

Obras de reparación de la zona desprendida:	651.479,16€
Obras de reparación zona no desprendida:	769.033,93€

El 23 de Abril se solicita autorización al Ayuntamiento de Oiartzun para ejecución de las obras comprendidas en los referidos proyectos, y el 15 de Mayo se requiere al contratista "Construcciones Amenabar, S.A." y a la dirección de obra para que se pongan de acuerdo y ejecuten las obras de reparación por su cuenta.

Ante el fracaso en el intento de consensuar el reparto de responsabilidades entre las partes implicadas, el Consejo de Administración de Lanbarren Parke Logistikoa, S.A., acordó en su reunión del 4 de Julio la ejecución de los avales y garantías constituidas por el Contratista y dirección de obras. Esta decisión provocó una reacción inmediata del contratista que terminó asumiendo el compromiso de ejecución a su cuenta de las obras, sin perjuicio de reclamar posteriormente a quien entienda conveniente.

El 17 de Julio se vuelve a reunir el Consejo de Administración y a la vista de esta reacción acuerdan paralizar la ejecución de los avales.

A la decisión del contratista se suma la dirección de obra (Urgari) y en posteriores reuniones se van concretando las diferentes cuestiones necesarias para el inicio de las obras.

El 27 de noviembre, a punto de realizarse el levantamiento del acta de replanteo y con ello el inicio de las obras, uno de los aparejadores que había intervenido al 50% en la dirección de la ejecución de las obras nos comunica que su compañía de seguros no le



autoriza a participar en los trabajos de reparación. Esta circunstancia hace necesario que en la reunión del Consejo de Administración de la sociedad celebrada el 11 de diciembre se acuerde iniciar el procedimiento para la contratación de un técnico que cubra ese 50% de la Dirección de ejecución.

Finaliza por lo tanto el año sin haberse iniciado las obras de reparación, pero con una fundada esperanza de que echen a andar en las primeras semanas del año 2013.



5.- ESTADO DE OCUPACIÓN DEL POLÍGONO

El estado de ocupación de las parcelas promovidas por Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. es el siguiente:

▪ PARCELAS INDUSTRIALES

PARCELA	ADJUDITACARIO	M ²
LA b 200/1 A-1	San José-López, S.A.	42.223
LA b 200/1 A-2	Alditrans, S.A.	35.760
LA b 200/1 A-3a	Gexa, S. Coop. Ltda.	9.500
LA b 200/1 A-3b	Transportes Insausti, S.A.	12.257
LA b 200/1 A-3c	Nortisa, S.A.	10.194
LA b 200/1 Ba	Christian Salvesen Gerposa, S.A.	6.263
LA b 200/1 Ca	Pescados y Mariscos Rodolfo, S.A.	6.000
LA b 200/1 Cb	Guifarco	6.884
LA b 200/1 Cc	Sein Izarra Zerbitzuak, S.L.	6.000
LA b 200/1 Cd1	Dimeco, S.A. (61,10%)	7.495
	Iontech, S.A. (38,90%)	
LA b 200/1 Cd2	Alditrans, S.A.-Maditel, S.L.-RLGT, S.L.	5.000
LA b 200/1 Ce	Libre	6.913
LA b 200/1 C-C1	Angulas Aguinaga, S.A.	45.515
LA b 200/1 C-C2	Berango Logística, S.L.	11.043
LA b 210	Edificio Modular	10.298
	- Pescados Oscoz, S.L.	8,4296%
	- Antonio Gurrutxaga	8,4296%
	- Lezo Makailuak, S.L.	8,4296%
	- Igartza, S.L.	33,7183%
	- Viveros Iraeta, S.A.	16,2338%
	- Donibane Fish S.A.	24,7591%
LA b 200/2 A (N)	Oiarplas, S.A.	6.976
LA b 200/2 A (S)	Tubos Recalde, S.L.	6.000
		234.321

▪ PARCELA TERCIARIA

PARCELA	ADJUDITACARIO	M ²
LA c 000/3	Bideko Aterpe, S. Coop.	2.391

LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, S.A.

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



Lanbarren Parke Logistiko, S.A.

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

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFIC.	ACTUAL			
VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.222.312	-	1.222.312	396.739	825.573	32%
TOTAL INVERSIONES	1.222.312	-	1.222.312	396.739	825.573	32%

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFIC.	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.222.312	-	1.222.312	396.739	825.573	32%
TOTAL FINANCIACIÓN	1.222.312	-	1.222.312	396.739	825.573	32%

Lanbarren Parke Logistikoa, 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	1.225.978	-	1.225.978	-	1.225.978	0%
III. GASTOS DE PERSONAL	48.484	-	48.484	45.033	3.451	92,88%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	36.038	-	36.038	33.464	2.574	92,86%
2. CARGAS SOCIALES	12.446	-	12.446	11.569	877	92,95%
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	54.537	-	54.537	61.483	(6.946)	112,74%
1. SERVICIOS EXTERIORES	46.168	-	46.168	57.351	(11.183)	124,22%
2. TRIBUTOS	8.369	-	8.369	4.132	4.237	49,37%
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	149.869	-	149.869	-	149.869	0%
XV. BENEFICIO DEL EJERCICIO	385.377	-	385.377	-	385.377	0%
TOTAL GASTOS	1.864.245	-	1.864.245	106.516	1.757.729	5,71%



INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.726.500	-	1.726.500	-	1.726.500	0%
1. VENTAS	1.726.500	-	1.726.500	-	1.726.500	0%
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	95.686	-	95.686	-	95.686	0%
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	95.686	-	95.686	-	95.686	0%
X. INGRESOS FINANCIEROS	42.059	-	42.059	14.501	27.558	34%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42.059	-	42.059	14.501	27.558	34%
XV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	-	-	-	25.764	(25.764)	-
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-	-	-	66.251	(66.251)	-
TOTAL INGRESOS	1.864.245	-	1.864.245	106.516	1.757.729	5,71%



LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, 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
Venta de una parcela a una empresa	Venta de 6.906 metros cuadrados de superficie de parcela a una empresa con plantilla de 28 trabajadores.	No se ha llevado a cabo ventas en el ejercicio 2012.	A lo largo del año 2012 se han mantenido contactos y facilitada información a diferentes interesados; sin embargo ninguno de estos contactos ha fructificado y al finalizar el año la parcela continua disponible para la venta.

