

**BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

# PKF ATTEST

BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2013, JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORÍA

The logo for PKF, consisting of the letters 'PKF' in a bold, blue, sans-serif font. The 'P' and 'K' are connected, and the 'F' is separate.

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A los Accionistas de  
Beterra-Kostako Industrialdea, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2013, 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. Con fecha 15 de marzo de 2013 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2012 en el que expresó una opinión favorable.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 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 2013. 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.

PKF ATTEST



Oscar Zorelle

14 de marzo de 2014

**ATTEST Servicios Empresariales, S.L. · Alameda de Recalde, 36 · 48009 BILBAO**

ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. · Alameda de Recalde, 36 - 8º · Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec. 8, Hoja 34713, Folio 112, Insc. 1º, C.I.F. B-95221271  
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) con el n.º S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA).  
PKF ATTEST es miembro de PKF International Limited, red internacional de firmas jurídicamente independientes que llevan a cabo sus actividades bajo la denominación PKF.  
PKF ATTEST no acepta ninguna responsabilidad o litigio por las acciones u omisiones llevadas a cabo por cualquier otra firma de la red.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE  
GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013**

Reunidos los Administradores de Beterri-Kostako Industrialdea, S.A., en fecha 13 de marzo de 2014 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 2013. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2013, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

**FIRMANTES**




---

D. José Miguel Artaza Artabe  
(Presidente)



---

D. Jon Peli Uriguen Ansola  
(Vicepresidente)



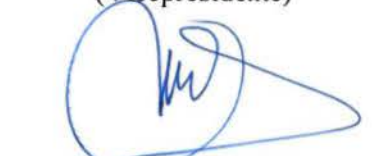
---

D. Mikel Oregi Goñi  
(Secretario)



---

S. Sebastián Idarreta Lapazaran  
(Vicesecretario)




---

D. José M<sup>a</sup> Legorburu Arrázola  
(Vocal)



---

D<sup>a</sup>. Susana Ruiz García  
(Vocal)



---

D. Oscar Ussetxi Blanco  
(Vocal)




---

D. Oscar Alberdi Sola  
(Vocal)



---

D. Iñaki Villanueva Muñoz  
(Vocal)




---

D. Javier Pérez López  
(Vocal)



---

D. Juan Luis Illarramendi Roteta  
(Vocal)



---

D. Luis Intxauspe Arozamena  
(Vocal)



---

D. Joseba Amondarain Senpera  
(Vocal)

X En base médicos My

**BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

**DEL EJERCICIO 2013**

**BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
<b>Inmovilizado intangible (Nota 6)-</b>			<b>Fondos propios (Nota 15)-</b>		
Concesiones administrativas	351.950	360.683	<b>Capital escriturado</b>	21.379.794	21.379.794
<b>Inmovilizado material (Nota 7)-</b>			<b>Prima de emisión</b>	2.126.983	2.126.983
Terrenos y construcciones	305.977	341.249	<b>Reservas-</b>		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	66.468	80.294	Legal y estatutarias	411.226	411.226
	<b>372.445</b>	<b>421.543</b>	Otras reservas	3.193.444	4.503.508
<b>Inversiones inmobiliarias (Nota 8)</b>				<b>3.604.670</b>	<b>4.914.734</b>
Terrenos	17.750	17.750	<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	-	(847.898)
Construcciones	2.571.108	2.717.902	<b>Resultado del ejercicio (Nota 3)</b>	(1.229.322)	(462.166)
	<b>2.588.858</b>	<b>2.735.652</b>	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 19)</b>	25.882.125	27.111.447
<b>Activos por impuesto diferido</b>	171.012	219.953		84.205	123.943
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>3.484.265</b>	<b>3.737.831</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>25.966.330</b>	<b>27.235.390</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
<b>Existencias (Nota 11)-</b>			<b>Deudas a largo plazo (Nota 17)-</b>		
Edificios adquiridos	290.320	254.898	Otros pasivos financieros	91.331	92.301
Terrenos y solares	6.699.970	5.864.546	<b>Deudas con empresas del grupo a largo plazo (Notas 17 y 19)</b>	2.883.049	2.236.863
Edificios construidos	10.269.092	11.057.694	<b>Pasivos por impuesto diferido (Nota 20)</b>	196.020	260.415
Anticipos	6.600	6.450	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>3.170.400</b>	<b>2.589.579</b>
	<b>17.265.982</b>	<b>17.183.588</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12)-</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 10)	676.787	554.341	<b>Deudas a corto plazo (Nota 17)-</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 10)	4.171.073	3.962.425	Otros pasivos financieros	-	973
Clientes, empresas del grupo (Nota 19)	2.649	2.639	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 17)-</b>		
Deudores varios	7.817	7.860	Proveedores	586.972	10.860
Personal	-	699	Proveedores, empresa del grupo (Nota 19)	-	242
Activos por impuesto corriente (Nota 20)	142.175	116.634	Acreedores varios	9.784	8.555
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 20)	-	77.045	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	334	724
	<b>5.000.501</b>	<b>4.721.643</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 20)	42.012	69.407
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 19)-</b>				<b>639.102</b>	<b>89.788</b>
Créditos a empresas del grupo	3.873.364	4.133.819	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>639.102</b>	<b>90.761</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	6.030	6.530			
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	7.134	7.666			
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)-</b>					
Tesorería	138.556	124.653			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>26.291.567</b>	<b>26.177.899</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>29.775.832</b>	<b>29.915.730</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>29.775.832</b>	<b>29.915.730</b>			

**BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios (Nota 21)-</b>		
Ventas	1.107.189	2.409.953
Ingresos por arrendamientos (Nota 8)	83.624	134.679
	<u>1.190.813</u>	<u>2.544.632</u>
<b>Variación de existencias de edificios construidos (Nota 11)</b>	<b>(788.602)</b>	<b>(2.009.808)</b>
<b>Aprovisionamientos (Notas 11 y 21)-</b>		
Consumo de edificios adquiridos	(11.032)	-
Consumo de terrenos y solares	-	(82.951)
Deterioro de terrenos	(632.145)	-
	<u>(643.177)</u>	<u>(82.951)</u>
<b>Otros ingresos de explotación-</b>		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	39.065	24.060
<b>Gastos de personal-</b>		
Sueldos, salarios y asimilados	(313.585)	(278.793)
Cargas sociales (Nota 21)	(74.542)	(76.168)
	<u>(388.127)</u>	<u>(354.961)</u>
<b>Otros gastos de explotación-</b>		
Servicios exteriores	(433.602)	(357.210)
Tributos	(86.905)	(74.490)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 12)	(48.358)	(16.579)
	<u>(568.865)</u>	<u>(448.279)</u>
<b>Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)</b>	<b>(210.365)</b>	<b>(216.591)</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero (Nota 19)</b>	<b>70.196</b>	<b>65.362</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b><u>(1.299.062)</u></b>	<b><u>(478.536)</u></b>
<b>Ingresos financieros-</b>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros (Nota 10)-		
De empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	4.420	31.703
De terceros (Nota 9)	137.629	118.934
	<u>142.049</u>	<u>150.637</u>
<b>Gastos financieros-</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(70.196)	(91.378)
Por deudas con terceros (Nota 17)	(2.113)	(936)
	<u>(72.309)</u>	<u>(92.314)</u>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>69.740</b>	<b>58.323</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b><u>(1.229.322)</u></b>	<b><u>(420.213)</u></b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 20)	-	(41.953)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE</b>		
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b><u>(1.229.322)</u></b>	<b><u>(462.166)</u></b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>(1.229.322)</u></b>	<b><u>(462.166)</u></b>

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

**BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros	
	2.013	2.012
<b>Resultados de las cuentas de pérdidas y ganancias</b>	<b>(1.229.322)</b>	<b>(462.166)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto-</b>		
Subvenciones, donaciones y legados	15.004	-
Efecto impositivo	(4.201)	-
	<b>10.803</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias-</b>		
Subvenciones, donaciones y legados	(70.196)	(65.362)
Efecto impositivo	19.655	18.301
	<b>(50.541)</b>	<b>(47.061)</b>
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(1.269.060)</b>	<b>(509.227)</b>

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros						
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>13.660.730</b>	<b>-</b>	<b>4.914.734</b>	<b>(200.080)</b>	<b>(647.818)</b>	<b>-</b>	<b>17.727.566</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(462.166)	(47.061)	(509.227)
Aumentos de capital	7.719.064	-	-	-	-	-	7.719.064
Incremento del patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	2.126.983	-	-	-	171.004	2.297.987
Otras variaciones del patrimonio neto-							
Aplicación de las pérdidas del ejercicio 2011-							
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(647.818)	647.818	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>21.379.794</b>	<b>2.126.983</b>	<b>4.914.734</b>	<b>(847.898)</b>	<b>(462.166)</b>	<b>123.943</b>	<b>27.235.390</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.229.322)	(39.738)	(1.269.060)
Otras variaciones del patrimonio neto-							
Distribución del resultado del ejercicio 2012							
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(462.166)	462.166	-	-
Traspasos	-	-	(1.310.064)	1.310.064	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>21.379.794</b>	<b>2.126.983</b>	<b>3.604.670</b>	<b>-</b>	<b>(1.229.322)</b>	<b>84.205</b>	<b>25.966.330</b>

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.




**BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Euros)

	<u>Euros</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	<b>(1.229.322)</b>	<b>(420.213)</b>
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	210.365	216.591
Correcciones valorativas por deterioro (Notas 11 y 12)	680.503	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras (Nota 19)	(70.196)	(65.362)
Ingresos financieros	(142.049)	(150.637)
Gastos financieros	72.309	92.314
	<b>750.932</b>	<b>92.906</b>
Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 11)	(714.539)	2.055.378
Deudores y otras cuentas a cobrar	(443.849)	(2.206.046)
Otros activos y pasivos corrientes	59	(10.823)
Acreedores y otras cuentas a pagar	549.314	(181.607)
Otros activos y pasivos no corrientes	(970)	33.779
	<b>(609.985)</b>	<b>(309.319)</b>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(2.113)	(26.952)
Cobros de intereses	142.049	150.637
Cobros por impuesto sobre beneficios	116.634	29.153
	<b>256.570</b>	<b>152.838</b>
	<b>(353.415)</b>	<b>(156.481)</b>
	<b>(831.805)</b>	<b>(483.788)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado material	(5.740)	-
	<b>(5.740)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión-		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	590.993	-
Devolución y amortización de		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(1.327.345)
	<b>590.993</b>	<b>(1.327.345)</b>
	<b>(246.552)</b>	<b>(1.811.133)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	4.258.472	72.093
Efectivo aportado por combinaciones de negocios	-	5.997.512
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.011.920	4.258.472

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.



**BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**(1) Actividad de la Sociedad**

Beterri Kostako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 21 de marzo de 1990 con la denominación de Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. El 21 de junio de 2012 las Juntas Generales de Zuatzu Parque Empresarial- Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. (sociedad absorbente), Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A.(sociedades absorbidas), aprobarán la fusión para absorción de las mencionadas sociedades (Nota 4) y la redenominación de la Sociedad, en su actual denominación de Beterri Kostako Industrialdea, S.A. La fusión tuvo efectos contables a partir del 1 de enero de 2012. Dicho acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de Gipuzkoa con fecha 22 de agosto de 2012.

Su objeto social es la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

La Sociedad centra su actividad en la promoción de parcelas y pabellones en los terrenos y locales de su propiedad sitios en Zarautz, Hernani y en Zuatzu (Donostia).

En la actualidad, la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Juan Fermín Gilisagasti, 1-2º, Donostia – San Sebastián.

La Sociedad forma parte del grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para la Transformación Competitiva-Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 15,



la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Bizkaia, respectivamente.

Los Administradores de SPRI tienen previsto formular en el mes de marzo de 2014 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 fueron formuladas con fecha 22 de marzo de 2013. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Araba.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 19 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

## (2) **Bases de Presentación de las Cuentas Anuales**

### 2.1 *Imagen fiel-*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se

produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria del 27 de mayo de 2013.

## 2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2013 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 5. Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse 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-*

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. En el ejercicio 2013 no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 7, 8 y 11).
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8).
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad. (Nota 13).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingentes (Nota 16).

La determinación del valor de mercado de las existencias y de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han utilizado estudios externos (tasaciones) e internos, dado el carácter incierto de la evolución del sector que afecta de forma importante a



las hipótesis utilizadas en los estudios, se podrían producir diferencias entre los resultados previstos y los reales.

Desde mediados del ejercicio 2007 la disminución de la demanda de bienes inmobiliarios, unida al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera ha deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. En este contexto, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada por dicha coyuntura dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad se han visto reducidos. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario SPRILUR para cumplir sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan minusvalías adicionales a las registradas en las cuentas anuales, por no estar previstas ventas forzosas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros.

#### **2.4 Comparación de la información-**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

#### **2.5 Cambios en criterios contables-**

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

#### **2.6 Corrección de errores-**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

#### **2.7 Importancia relativa-**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2013.



(3) **Aplicación de Resultados**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2013 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la distribución del resultado del ejercicio 2012, aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de mayo de 2013, consiste en el traspaso de las pérdidas a “Resultados de ejercicios anteriores”.

(4) **Combinación de Negocios**

Con fecha 21 de junio de 2012, las Juntas Generales de Accionistas de Zuatzu Parque Empresarial- Zuatzu Empresa Parkea, S.A. (sociedad absorbente), de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A. (sociedades absorbidas) aprobaron la fusión por absorción de las tres sociedades.

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

Los principales aspectos de la mencionada fusión por absorción son los siguientes:

a) Procedimiento-

Zuatzu Parque Empresarial- Zuatzu Empresa Parkea, S.A. como sociedad absorbente, mediante la fusión absorbió la totalidad del patrimonio de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A., sociedades absorbidas que quedaron disueltas con liquidación, traspasándose en bloque su patrimonio a aquella.

Asimismo, se amplía el capital en la sociedad absorbente por importe de 7.719.064 euros y se redenomina a la sociedad absorbente como Beterri Kostako Industrialdea, S.A.

b) Balances de fusión-

Los balances de fusión son los balances cerrados al 31 de diciembre de 2011, los cuales fueron formulados por los Órganos de Administración de las sociedades y aprobados por sus Juntas Generales de Accionistas con fecha 21 de junio de 2012.

c) Efectos contables de la fusión-

Se fija como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A. se consideran realizadas por la Sociedad absorbente la de 1 de enero de 2012.

No existen pagos futuros que la entidad absorbente esté obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocios.

d) Tipo de canje y procedimiento-

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. por parte de la sociedad absorbente, de acuerdo con el valor real o razonable de sus patrimonios fue 0,808335 a 1.

Así por el canje y amortización de las 950.000 acciones de la sociedad absorbida de 6,01 euros de valor nominal cada una, los accionistas recibieron 767.918 nuevas acciones de la sociedad absorbente de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas. Dichas acciones se encontraban totalmente desembolsadas en virtud del aumento de capital realizado. Según se desprendía del tipo de canje indicado el valor nominal de las acciones creadas en la sociedad absorbente era de 4.615.187 euros.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida Zarautzko Industrialdea, S.A. por parte de la sociedad absorbente, de acuerdo con el valor real o razonable de sus patrimonios fue 7,917639 a 1 para las acciones de clase A y de 19,650526 a 1 para las acciones de clase B.

Así por el canje y amortización de las 28.000 acciones de clase A y las 15.000 acciones de clase B de la sociedad absorbida, de 60,1 y 149,1602 euros de valor nominal, respectivamente, los accionistas recibieron 516.452 nuevas acciones de la sociedad absorbente de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas. Dichas acciones se encontraban totalmente desembolsadas en virtud del aumento de capital realizado. Según se desprendía del tipo de canje indicado el valor nominal de las acciones creadas en la sociedad absorbente era de 3.103.877 euros.

e) Prima de emisión- diferencia de fusión-

La prima de emisión surge de la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y la suma de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos valorados, de acuerdo con la normativa que resulta de aplicación entre sociedades del grupo, por los importes reflejados en el último balance cerrado de las sociedades absorbidas al 31 de diciembre de 2011. El cálculo de la reserva de fusión era el siguiente:



	<u>Euros</u>
Activos identificables adquiridos-	
Activo no corriente	308.427
Activo corriente	12.143.020
Pasivos asumidos-	
Pasivo no corriente	(2.308.152)
Pasivo corriente	(126.244)
Subvenciones, donaciones y legados	<u>(171.004)</u>
	9.846.047
Coste de la combinación	
Emisión de instrumentos de patrimonio	<u>(7.719.064)</u>
<b>Reserva de fusión</b>	<b><u>2.126.983</u></b>

f) Régimen fiscal-

La operación de fusión se acogió al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo X del Título VII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea.

En cumplimiento con el artículo 100 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, se hace constar el ejercicio en que las entidades transmitentes adquirieron los bienes transmitidos susceptibles de amortización:

	<u>Año de adquisición</u>
Oficinas de uso propio en Zarautz	1997
Oficinas de uso propio en Ibaiondo	2001
Salda de reuniones de uso propio en Ibaiondo	2011
Mobiliario	1997-2001
Mobiliario	2002-2003
Proyector	2007
Equipos de procesos informáticos	2007-2011
Otro inmovilizado material	1997-2002

No existen beneficios fiscales disfrutados por las entidades absorbidas, respecto de los que la entidad deba sumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 97 de la Norma Foral 7/1996, del Impuesto sobre Sociedades.



g) Escritura de fusión-

Con fecha 2 de agosto de 2012 fue elevada a público la correspondiente escritura de fusión, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa con fecha 22 de agosto de 2012.

A continuación se muestran los balances de fusión de las Sociedades absorbidas:



**BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA S.A.**

**BALANCE AL 31.12.2011**

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Euros</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
<b>Inmovilizado material-</b>		<b>Fondos propios-</b>	
Terrenos y construcciones	160.728	<b>Capital escriturado</b>	<b>5.709.500</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	987	<b>Reservas-</b>	
	<u>161.715</u>	Reerva Legal	28.871
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>68.605</b>	Otras reservas	429.033
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>230.320</b>		<u>457.904</u>
		<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(297.328)</b>
		<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(51.937)</b>
		<b>Total Fondos Propios</b>	<b>5.818.139</b>
		<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>171.004</b>
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>5.989.143</b>
			<u>5.989.143</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
<b>Existencias-</b>		<b>Deudas a largo plazo-</b>	
Terrenos y solares	2.724.831	Otros pasivos financieros	1.015
Edificios construidos	50.201	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo-</b>	
	<u>2.775.032</u>	<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>2.171.501</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>135.107</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	36.864	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>2.307.623</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	58.397		<u>2.307.623</u>
Deudores varios	3.000		
Activos por impuesto corriente	2.943	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	28.622	<b>Deudas a corto plazo-</b>	
	<u>129.826</u>	Otros pasivos financieros	3.837
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-</b>		<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	
Créditos a empresas	5.007.825	Acreeedores varios	4.101
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>		Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.094
Otros activos financieros	618		<u>10.195</u>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>		<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>14.032</b>
Tesorería	167.177	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>8.310.798</b>
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>8.080.478</b>		<u>8.310.798</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.310.798</b>		

**ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA S.A.**

**BALANCE AL 31.12.2011**

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Euros</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
<b>Inmovilizado material-</b>		<b>Fondos propios-</b>	
Terrenos y construcciones	25.037	<b>Capital escriturado</b>	<b>3.920.201</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	53.070	<b>Reservas-</b>	
	<u>78.107</u>	Reerva Legal	62.511
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>78.107</b>	Otras reservas	456.385
			<u>518.896</u>
		<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(309.005)</b>
		<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(102.183)</b>
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>4.027.909</b>
			<u>4.027.909</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
<b>Existencias-</b>		<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>529</b>
Terrenos y solares	3.184.436	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>529</b>
Anticipos	7.300		<u>529</u>
	<u>3.191.736</u>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Activos por impuesto corriente	2.313	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	45.842	Proveedores, empresas del grupo	543
	<u>48.155</u>	Acreeedores varios	106.104
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-</b>		Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.564
Créditos a empresas	774.839		<u>112.211</u>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>141</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>112.211</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>4.140.649</b>
Tesorería	47.671		<u>4.140.649</u>
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>4.062.542</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.140.649</b>		

(5) **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 2013:

a) ***Inmovilizado intangible***

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La Sociedad evalúa para cada inmovilizado intangible adquirido si la vida útil es finita o indefinida. A estos efectos se entiende que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible al periodo durante el cual va a generar entrada de flujos netos de efectivo.

Los inmovilizados intangibles con vidas útiles indefinidas, no se amortizan, sino que se comprueba su deterioro con una periodicidad anual o con anterioridad, si existen indicios de una potencial pérdida del valor de los mismos.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 8.733 euros (Nota 6).

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 5.d.

*Concesiones administrativas-*

Las concesiones administrativas, que recogen el canon abonado al Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián por la adquisición del derecho real de concesión sobre una parcela sobre la que ha sido construido un aparcamiento subterráneo en Zuatzu, se registran por el coste establecido en el contrato de concesión. Dicha concesión se empezó a amortizar a partir de la fecha de

finalización de la construcción del aparcamiento (mayo de 2007), en función de la duración de la concesión.

**b) 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 netos 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 de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4-5
Otro inmovilizado material	10

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 54.838 euros (Nota 7).

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 5.d.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 5.d.

c) ***Inversiones inmobiliarias-***

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.b relativa al inmovilizado material.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 5.e., relativa a arrendamientos.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias: la reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se sigue considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la Sociedad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procede su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo.
- Reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias: en aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Sociedad, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 por el concepto de amortización de las Inversiones inmobiliarias ascendió a 146.794 euros (Nota 8).

**d) Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias-**

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor de uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2013 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

**e) Arrendamientos-**

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



### ***Arrendamientos financieros-***

Los "Contratos industrialde, contratos de arrendamiento con opción de compra, formalizados por la Sociedad que normalmente tienen una duración de nueve años, se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

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

### ***Arrendamientos operativos-***

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza.

### ***f) Instrumentos financieros-***

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.



Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

### Activos financieros

#### *Clasificación y valoración-*

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

#### *1. Préstamos y partidas a cobrar:*

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, en general, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. En el caso de contratos de arrendamiento con opción de compra en situación de insolvencia, concurso o mora, el deterioro y/o provisión se reconoce por la pérdida esperada en el caso de resolución de contrato y recuperación del inmueble.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La



reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos , si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

### ***Baja de activos financieros-***

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

### **Pasivos financieros**

#### ***Clasificación y valoración-***

##### **1. Débitos y partidas a pagar:**

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



### ***Baja de pasivos financieros-***

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestamista y prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recoge además cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fechas de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

### **Fianzas recibidas**

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

### **Valor razonable**

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.



Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

**g) Existencias-**

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

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

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se estén desarrollando actuaciones sobre los mismos.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones, así como los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.
- 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. El valor neto realizable se ha determinado en base a estudios internos y externos (tasaciones realizados por expertos independientes). Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el

menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” o, en su caso, “Aprovisionamientos”, según el tipo de existencias.

En el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de terrenos por importe de 632.145 euros (Nota 11).

**h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en su caso, los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. En su caso, los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

**i) Impuesto sobre beneficios-**

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2013 se ha calculado según la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

*j) Provisiones y contingencias-*

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.



Las cuentas anuales recogen, en su caso, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

**k) Ingresos y gastos-**

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles (pabellones, locales, oficinas, etc.) arrendadas bajo un "Contrato industrialdea", la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos. Las ventas del resto de inmuebles y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración.

En el supuesto de resolución de un "Contrato industrialdea", la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro más, en su caso, las cantidades

entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

**l) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-**

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

En aplicación de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012 y de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para el ejercicio 2012 y 2013, medida que tiene un carácter transitorio.

**m) Indemnizaciones por despido-**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

**n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-**

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

**o) Subvenciones, donaciones y legados-**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan, con carácter general, como ingresos reconocidos directamente en patrimonio neto



cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las de carácter no monetario por el valor razonable del activo recibido.

La imputación a resultados de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se realiza atendiendo a su finalidad.

Las subvenciones concedidas para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficit de explotación se imputan como ingresos del ejercicio en que se conceden, salvo si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

Las subvenciones que se conceden para financiar gastos específicos se imputan a ingresos en el ejercicio que se devengan los gastos financiados.

Las subvenciones de capital se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la amortización correspondiente a los activos financiados con las mismas o en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos. En este último caso, el importe de la corrección valorativa equivalente a la parte subvencionada, se registra como una pérdida irreversible de los activos directamente contra el valor de los mismos.

En el caso de activos no depreciables, la subvención se imputa a resultados del ejercicio en el que se produce la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos. En este último caso, el importe de la corrección valorativa equivalente a la parte subvencionada, se registra como una pérdida irreversible de los activos directamente contra el valor de los mismos.

Las subvenciones en forma de condonación, asunción o pago de deudas; se imputan a los resultados del ejercicio en que se produce dicha circunstancia. No obstante si se otorgan en relación a una financiación específica, la imputación se realiza en función del elemento financiado.

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



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

Las subvenciones relacionadas con la creación de puestos de trabajo y que se encuentran condicionadas a un periodo mínimo de mantenimiento de los empleados, se imputan a ingresos linealmente durante dicho periodo. Las subvenciones concedidas exclusivamente por la modificación del contrato de trabajo se registran como ingresos cuando se cumplen las condiciones para su obtención.

**p) *Combinaciones de negocio-***

Tal y como se indica en las Notas 1 y 4, en el ejercicio 2012 se ha producido la fusión por absorción de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarauzko Industrialdea, S.A. (sociedades absorbidas) y la Sociedad. (sociedad absorbente).

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

**q) *Transacciones con partes vinculadas-***

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 19) y entidades asociadas a la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

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

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

r) **Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-**

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

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

(6) **Inmovilizado Intangible**

A continuación se presenta la composición y el movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 en este epígrafe de los balances adjuntos:

Ejercicio 2013:	Euros		
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2013
<b>COSTE:</b>			
Concesiones administrativas	410.000	-	410.000
Aplicaciones informáticas	6.052	-	6.052
	<u>416.052</u>	<u>-</u>	<u>416.052</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Concesiones administrativas	(49.317)	(8.733)	(58.050)
Aplicaciones informáticas	(6.052)	-	(6.052)
	<u>(55.369)</u>	<u>(8.733)</u>	<u>(64.102)</u>
<b>NETO</b>			
Concesiones administrativas	360.683	(8.733)	351.950
Aplicaciones informáticas	-	-	-
	<u>360.683</u>	<u>(8.733)</u>	<u>351.950</u>

**Ejercicio 2012:**

	Euros			Saldo al 31.12.2012
	Saldo al 31.12.2011	Fusión por Absorción	Adiciones o Dotaciones	
<b>COSTE:</b>				
Concesiones administrativas	410.000	-	-	410.000
Aplicaciones informáticas		6.052	-	6.052
	<u>410.000</u>	<u>6.052</u>	<u>-</u>	<u>416.052</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>				
Concesiones administrativas	(40.584)	-	(8.733)	(49.317)
Aplicaciones informáticas	-	(6.052)	-	(6.052)
	<u>(40.584)</u>	<u>(6.052)</u>	<u>(8.733)</u>	<u>(55.369)</u>
<b>NETO</b>				
Concesiones administrativas	369.416	-	(8.733)	360.683
Aplicaciones informáticas	-	-	-	-
	<u>369.416</u>	<u>-</u>	<u>(8.733)</u>	<u>360.683</u>

El saldo del epígrafe “Concesiones administrativas” del activo del balance al 31 de diciembre de 2013 adjunto que asciende a 351.950 euros (360.683 euros al 31 de diciembre de 2012), recoge el coste neto del canon pagado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 16 de junio de 2004, para obtener la concesión del derecho de construcción y de explotación durante cincuenta años de un aparcamiento subterráneo en Zuatzu (Gipuzkoa) (Nota 7).

El importe de los elementos totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 6.052 euros, correspondiendo en su totalidad a aplicaciones informáticas.

**(7) Inmovilizado Material**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inmovilizado material” de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2013:**

	Euros			
	Saldo al	Adiciones		Saldo al
	31.12.2012	o	Retiros	31.12.2013
		Dotaciones		
<b>COSTE:</b>				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	54.575	-	-	54.575
Construcciones	678.490	-	-	678.490
	<u>733.065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>733.065</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	495.892	5.740	(82.382)	419.250
	<u>1.228.957</u>	<u>5.740</u>	<u>(82.382)</u>	<u>1.152.315</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>				
Construcciones	(391.816)	(35.272)	-	(427.088)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	(415.598)	(19.566)	82.382	(352.782)
	<u>(807.414)</u>	<u>(54.838)</u>	<u>82.382</u>	<u>(779.870)</u>
<b>NETO:</b>				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	54.575	-	-	54.575
Construcciones	286.674	(35.272)	-	251.402
	<u>341.249</u>	<u>(35.272)</u>	<u>-</u>	<u>305.977</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	80.294	(13.826)	-	66.468
	<u>421.543</u>	<u>(49.098)</u>	<u>-</u>	<u>372.445</u>



**Ejercicio 2012:**

	Euros			Saldo al 31.12.2012
	Saldo al 31.12.2011	Fusión por absorción	Adiciones o Dotaciones	
<b>COSTE:</b>				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	22.816	31.759	-	54.575
Construcciones	352.437	326.053	-	678.490
	<u>375.253</u>	<u>357.812</u>	<u>-</u>	<u>733.065</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	246.188	249.704	-	495.892
	<u>621.441</u>	<u>607.516</u>	<u>-</u>	<u>1.228.957</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>				
Construcciones	(184.498)	(172.047)	(35.271)	(391.816)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	(194.157)	(195.647)	(25.794)	(415.598)
	<u>(378.655)</u>	<u>(367.694)</u>	<u>(61.065)</u>	<u>(807.414)</u>
<b>NETO:</b>				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	22.816	31.759	-	54.575
Construcciones	167.939	154.006	(35.271)	286.674
	<u>190.755</u>	<u>185.765</u>	<u>(35.271)</u>	<u>341.249</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	52.031	54.057	(25.794)	80.294
	<u>242.786</u>	<u>239.822</u>	<u>(61.065)</u>	<u>421.543</u>

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha dado de baja elementos totalmente amortizados por importe de 82.382 euros. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen elementos totalmente amortizados del inmovilizado material en uso por importe aproximado de 310.881 euros y 258.724 euros, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Otras instalaciones	156.709	-
Mobiliario	89.478	136.842
Equipos para procesos informáticos	12.755	25.179
Otro inmovilizado material	51.939	96.703
	<u>310.881</u>	<u>258.724</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no tienen compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo, ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros. Todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado costes en concepto de intereses o diferencias negativas de cambio.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

(8) **Inversiones Inmobiliarias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de los balances adjuntos, han sido los siguientes:



**Ejercicio 2013:**

	Euros		
	Saldo al	Adiciones	Saldo al
	31.12.2012	o Dotaciones	31.12.2013
<b>COSTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu y Hernani:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	284.785	-	284.785
	<u>302.535</u>	<u>-</u>	<u>302.535</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.711.936	-	3.711.936
Deterioro	(350.000)	-	(350.000)
	<u>3.361.936</u>	<u>-</u>	<u>3.361.936</u>
	<u>3.664.471</u>	<u>-</u>	<u>3.664.471</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Construcciones	(154.531)	(14.239)	(168.770)
	<u>(154.531)</u>	<u>(14.239)</u>	<u>(168.770)</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	(774.288)	(132.555)	(906.843)
	<u>(774.288)</u>	<u>(132.555)</u>	<u>(906.843)</u>
	<u>(928.819)</u>	<u>(146.794)</u>	<u>(1.075.613)</u>
<b>NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	130.254	(14.239)	116.015
	<u>148.004</u>	<u>(14.239)</u>	<u>133.765</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	2.937.648	(132.555)	2.805.093
Deterioro	(350.000)	-	(350.000)
	<u>2.587.648</u>	<u>(132.555)</u>	<u>2.455.093</u>
	<u>2.735.652</u>	<u>(146.794)</u>	<u>2.588.858</u>

Ejercicio 2012:	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2012
<b>COSTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	284.785	-	284.785
	<u>302.535</u>	<u>-</u>	<u>302.535</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.682.190	29.746	3.711.936
Deterioro	(350.000)	-	(350.000)
	<u>3.332.190</u>	<u>29.746</u>	<u>3.361.936</u>
	<u>3.634.725</u>	<u>29.746</u>	<u>3.664.471</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Construcciones	(140.293)	(14.238)	(154.531)
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	(641.733)	(132.555)	(774.288)
	<u>(782.026)</u>	<u>(146.793)</u>	<u>(928.819)</u>
<b>NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	144.492	(14.238)	130.254
	<u>162.242</u>	<u>(14.238)</u>	<u>148.004</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.040.457	(102.809)	2.937.648
Deterioro	(350.000)	-	(350.000)
	<u>2.690.457</u>	<u>(102.809)</u>	<u>2.587.648</u>
	<u>2.852.699</u>	<u>(117.047)</u>	<u>2.735.652</u>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con oficinas y locales destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada, así como con un aparcamiento subterráneo de 410 plazas en régimen de arrendamiento rotatorio (Nota 8).

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2013, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 83.624 euros (134.679 euros en el 2012) y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 21). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2013 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 146.794 (146.793 euros en el ejercicio 2012), y a los gastos de gestión del aparcamiento



rotatorio que ascienden a 33.410 euros (40.404 euros en el ejercicio 2012), los cuales figuran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación-Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, al cierre del ejercicio la Sociedad ha evaluado los indicios que existen de que unidad generadora de efectivo correspondiente al aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio pudiera estar deteriorada. En este sentido, la Dirección de la Sociedad ha estimado los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La Dirección entiende como unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos. En este sentido, los cálculos se han efectuado activo a activo. En los casos en los que no es posible estimar el importe recuperable de cada activo individual, la Sociedad ha determinado el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento de inmovilizado.

La dirección de la Sociedad ha proyectado los flujos de efectivo previstos para el periodo 2014-2044, periodo de vigencia de la concesión del aparcamiento. Dichos flujo son descontados a una tasa que incluye el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos asociados a los flujos de caja. Las tasa de actualización utilizada por la Dirección han sido el 7%.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en base a este cálculo realizado, el valor neto contable correspondiente a la unidad generadora de efectivo en cuestión no supera el importe recuperable.

La Sociedad considera que, en base a los conocimientos actuales, los cambios razonablemente posibles en los supuestos clave en los que se basan los cálculos para la determinación de los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo, no llevarían a que el valor en libros de las inversiones inmobiliarias superase sus importes recuperables.

## (9) Arrendamientos

### *Arrendamientos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales, garajes y oficinas ubicados en el parque Empresarial de Zuatzu y Hernani (Gipuzkoa) mediante “Contrato industrialdea”. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Las conciliaciones entre la inversión bruta total y su valor actual al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son como sigue:



	Euros			
	31.12.13		31.12.12	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	760.394	4.774.848	662.638	4.737.502
Deterioro por operaciones comerciales	(48.358)	-	-	-
Menos - Ingresos financieros no devengados	(150.398)	(603.775)	(192.476)	(775.077)
Valor actual de los pagos por "Contrato industrialdea" a cobrar (Nota 12)	<u>561.638</u>	<u>4.171.073</u>	<u>470.162</u>	<u>3.962.425</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los detalles de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento son como sigue:

**31.12.13:**

	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	760.394	(150.398)	609.996
Entre uno y cinco años	2.608.160	(448.291)	2.159.869
Más de cinco años	2.166.688	(155.484)	2.011.204
Total largo plazo	<u>4.774.848</u>	<u>(603.775)</u>	<u>4.171.073</u>
Total	<u>5.535.242</u>	<u>(754.173)</u>	<u>4.781.069</u>

**31.12.12:**

	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	662.638	(192.476)	470.162
Entre uno y cinco años	3.263.451	(657.965)	2.605.486
Más de cinco años	1.474.051	(117.112)	1.356.939
Total largo plazo	<u>4.737.502</u>	<u>(775.077)</u>	<u>3.962.425</u>
Total	<u>5.400.140</u>	<u>(967.553)</u>	<u>4.432.587</u>

Por otra parte, las conciliaciones entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2013 y 2012 son como sigue:

	Euros	
	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Saldo al 31 de diciembre	5.400.140	2.622.455
Fusión por absorción	-	96.313
Cobros	(902.361)	(436.595)
Cobros anticipados	(329.334)	-
Adiciones	1.330.908	3.096.480
Regularización de tipo de interés	(17.780)	21.487
Otros	53.669	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>5.535.242</u>	<u>5.400.140</u>

### *Arrendamientos operativos-*

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad tiene los siguientes locales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Descripción	Ubicación	Fecha de inicio de los contratos	Duración de los contratos	Euros			
				Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
				Valor neto contable	Cuotas	Valor neto contable	Cuotas
Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	20/03/2002	13 años	133.765	39.531	148.004	38.529
Edificio Europa, planta 5, local 3	Zuatzu	06/05/2011	Finalizado en 2013	-	2.658	285.085	20.906
Edificio Europa, planta 3, local 1	Zuatzu	01/08/2011	3 años	-	-	398.635	27.240
Oficina 1º 3º planta Ibarluze (*)	Hernani	01/05/2010	2 años	109.470	3.861	120.091	3.780
Otros				-	435	-	-
				<u>243.235</u>	<u>46.485</u>	<u>951.815</u>	<u>90.455</u>

(\*) Inmueble registrado en inmovilizado material- construcciones

Adicionalmente, la Sociedad tiene destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo un aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio cuyos ingresos devengados en el ejercicio 2013 han ascendido a 37.139 euros (44.224 euros en el ejercicio 2012).

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Locales	Aparcamiento	Locales	Aparcamiento
Hasta un año	40.818	60.825	43.578	104.183
Entre uno y cinco años	39.531	904.292	-	891.288
	<u>80.349</u>	<u>965.117</u>	<u>43.578</u>	<u>995.471</u>

(10) **Activos Financieros por Categorías**

*Categorías de activos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

**31.12.2013:**

Categorías	Euros			
	Corriente			
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo y asociadas	Otros activos financieros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	<u>4.858.326</u>	<u>3.873.364</u>	<u>6.030</u>	<u>8.737.720</u>

**31.12.2012:**

Categorías	Euros			
	Corriente			
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo y asociadas	Otros activos financieros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	<u>4.527.964</u>	<u>4.133.819</u>	<u>6.530</u>	<u>8.668.313</u>

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

### *Clasificación por vencimientos-*

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 con vencimiento determinado o determinable, sin incluir correcciones valorativas por deterioro, es como sigue:

**31.12.2013:**

	Euros							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones								
de servicios	676.787	593.103	364.205	422.389	576.381	2.214.995	4.171.073	4.847.860
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	2.649	-	-	-	-	-	-	2.649
Deudores varios	7.817	-	-	-	-	-	-	7.817
	<u>687.253</u>	<u>593.103</u>	<u>364.205</u>	<u>422.389</u>	<u>576.381</u>	<u>2.214.995</u>	<u>4.171.073</u>	<u>4.858.326</u>
Inversiones financieras-								
Otros activos financieros	6.030	-	-	-	-	-	-	6.030
Inversiones financieras en empresas del grupo-								
Créditos a empresas (19)	3.873.364	-	-	-	-	-	-	3.873.364
	<u>4.566.647</u>	<u>593.103</u>	<u>364.205</u>	<u>422.389</u>	<u>576.381</u>	<u>2.214.995</u>	<u>4.171.073</u>	<u>8.737.720</u>

**31.12.2012:**

	Euros							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones								
de servicios	554.341	548.186	641.102	423.410	498.563	1.851.165	3.962.426	4.516.767
Clientes, empresas del grupo y asociadas	2.639	-	-	-	-	-	-	2.639
Deudores varios	7.860	-	-	-	-	-	-	7.860
Personal	699	-	-	-	-	-	-	699
	<u>565.539</u>	<u>548.186</u>	<u>641.102</u>	<u>423.410</u>	<u>498.563</u>	<u>1.851.165</u>	<u>3.962.426</u>	<u>4.527.965</u>
Inversiones financieras-								
Otros activos financieros	6.530	-	-	-	-	-	-	6.530
Inversiones financieras en empresas del grupo-								
Créditos a empresas	4.133.819	-	-	-	-	-	-	4.133.819
	<u>4.705.888</u>	<u>548.186</u>	<u>641.102</u>	<u>423.410</u>	<u>498.563</u>	<u>1.851.165</u>	<u>3.962.426</u>	<u>8.668.314</u>

### *Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-*

Por otra parte, durante los ejercicios 2013 y 2012 las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo se muestran en el siguiente detalle:

	Euros	
	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar- Ingresos financieros (Notas 19 y 21)	142.049	150.637
Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	(48.358)	(16.579)
	<u>93.691</u>	<u>134.058</u>

**(11) Existencias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de adjuntos, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2013:**

	Euros			
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.2013
Edificios adquiridos	254.898	35.422	-	290.320
Terrenos y solares	5.864.546	1.467.569	-	7.332.115
Edificios construidos	11.057.694	-	(788.602)	10.269.092
Anticipos a proveedores	6.450	150	-	6.600
	<u>17.183.588</u>	<u>1.503.141</u>	<u>(788.602)</u>	<u>17.898.127</u>
Deterioro de existencias- Deterioro de terrenos	-	(632.145)	-	(632.145)
	<u>17.183.588</u>	<u>870.996</u>	<u>(788.602)</u>	<u>17.265.982</u>

**Ejercicio 2012:**

	Euros				
	Saldo al 31.12.2011	Fusión por Absorción	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.2012
Terrenos y solares	-	5.909.267	38.230	(82.951)	5.864.546
Edificios adquiridos	254.898	-	-	-	254.898
Edificios construidos	13.017.300	50.202	-	(2.009.808)	11.057.694
Anticipos a proveedores	6.450	-	-	-	6.450
	<u>13.278.648</u>	<u>5.959.469</u>	<u>38.230</u>	<u>(2.092.759)</u>	<u>17.183.588</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el epígrafe "Terrenos y solares" registre el coste de adquisición de varias parcelas en las zonas de Zarautz y Hernani.

El epígrafe "Edificios construidos" recogen el coste de las oficinas y locales vacías que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de "Contrato industrialdeja".

Los retiros realizados en el ejercicio 2013 en el epígrafe edificios construidos del balance adjunto se corresponden con la formalización de contratos de “Contrato industrialdea” sobre locales ubicados en el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia- San Sebastian.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 75.224 euros, aproximadamente.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha realizado correcciones valorativas por deterioro de terrenos en Zarautz y Hernani, por importe de 357.765 y 274.380 euros, respectivamente. El valor neto de realización de los terrenos se ha obtenido en función de tasaciones realizadas por terceros.

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

**(12) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar**

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012 correspondientes a clientes, se presentan en los balances adjuntos según el siguiente detalle:

	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Por contratos de arrendamiento financiero (Nota 10)	616.422	470.162	4.164.647	3.962.425
Otros	115.149	84.179	-	-
Deterioro de operaciones comerciales	(48.358)	-	-	-
	<u>683.213</u>	<u>554.341</u>	<u>4.164.647</u>	<u>3.962.425</u>

**(13) 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 14).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de “Contrato industrialdea” y operativo de pabellones, oficinas o locales (Notas 6 y 9), está garantizada por los propios inmuebles objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la “tesorería centralizada” del Grupo SPRILUR (Nota 19).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor/ (Acreedor)	
		31.12.13	31.12.12
Tesorería (Nota 14)	Euribor 3M - 0,10	138.556	124.653
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 19)	Euribor 3M -0,1	3.873.364	4.133.819
Cuentas a cobrar por "Contratos industrialdea" (Nota 9)	Euribor 3M+1,25/Euribor 3M+2,85/Euribor12M+2,85	4.781.069	4.432.587
		<u>8.792.989</u>	<u>8.691.059</u>

(14) **Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, es la siguiente:





	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Caja	194	191
Bancos e instituciones de crédito- Kutxabank (c/c)	138.362	124.462
	<u>138.556</u>	<u>124.653</u>

Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2013 entre un 0,10% y un 0,12% anual (0,12% y un 1,13% anual durante el ejercicio 2012), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 200 euros (1.669 euros en el ejercicio 2012) que figuran incluidos en el saldo del epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### (15) Fondos Propios

Los movimientos habidos en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2013:

	Euros					
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del Ejercicio
Saldos al 31 de diciembre de 2012	21.379.794	2.126.983	411.226	4.503.508	(847.898)	(462.166)
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	(462.166)	462.166
Trasposos				(1.310.064)	1.310.064	-
Resultado del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(1.229.322)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>21.379.794</u>	<u>2.126.983</u>	<u>411.226</u>	<u>3.193.444</u>	<u>-</u>	<u>(1.229.322)</u>

**Ejercicio 2012:**

	Euros					Resultados del Ejercicio
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	13.660.730	-	411.226	4.503.508	(200.080)	(647.818)
Combinación de negocios (Nota 4)	7.719.064	2.126.983	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	(647.818)	647.818
Resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	(462.166)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>21.379.794</u>	<u>2.126.983</u>	<u>411.226</u>	<u>4.503.508</u>	<u>(847.898)</u>	<u>(462.166)</u>

**Capital escriturado-**

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social estaba representado por 2.273.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 21 de junio de 2012 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital social como consecuencia del proceso de fusión por absorción con las sociedades Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A. por importe de 7.719.064 euros, mediante la emisión de 1.284.370 nuevas acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas (Nota 4). La totalidad de las acciones creadas son suscritas por los accionistas de la sociedad absorbente.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital escriturado está representado por 3.557.370 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	Número de acciones	% de participación
Sprilur, S.A.	1.814.258	51,00%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	871.556	24,50%
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia	556.885	15,65%
Ilmo. Ayuntamiento de Hernani	188.140	5,29%
Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz	126.531	3,56%
	<u>3.557.370</u>	<u>100%</u>

### ***Reserva legal-***

De acuerdo con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital.

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

### ***Reservas voluntarias-***

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

### ***Prima de emisión – diferencia de fusión-***

La prima de emisión es de libre disposición.

## **(16) Provisiones y Contingencias**

La Sociedad, como consecuencia de ser beneficiaria de los terrenos ejecutados en el ejercicio 2010 vía expropiaciones llevadas a cabo por el Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz (Nota 11), recibió varios recursos contencioso- administrativos por las partes expropiadas que tienen por objeto la impugnación del justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa en el área 17-12 de Irita (Zarautz). En relación a los mencionados recursos contencioso-administrativos, se han dictado en 2013 dos sentencias. La primera de ellas, desestimatoria, corresponde al recurso interpuesto por la finca E618029, esta sentencia es firme y definitiva y contra ella no cabe recurso. La otra sentencia, estimatoria, dictada con fecha 11 de octubre de 2013 por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco fijó el justiprecio de la expropiación en 970.318 euros, importe que superaba en 586.970 euros al importe reconocido inicialmente. La Sociedad ha interpuesto Recurso de Casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo. Los Administradores de la Sociedad, en función de la sentencia, han registrado en el ejercicio 2013 como mayor importe de la compra de terrenos la mencionada diferencia, que asciende a 586.970 euros. Dicho importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 figura registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores” del balance adjunto.

Al margen de las sentencias dictadas, y del recurso de casación mencionado, se siguen tramitando tres recursos iniciados en años anteriores: el recurso interpuesto por las fincas E618004-08-10-13-16-18-20-23 por el cual la cantidad reclamada asciende a 2,97 millones de euros, el recurso interpuesto por fincas E618002-11 y el recurso interpuesto por las fincas E618005-21-26. La tramitación de estos dos últimos recursos está

temporalmente suspendida a solicitud de las partes, toda vez que se está en tratos para pagar el justiprecio en especie, mediante la entrega de terrenos urbanizados en el mismo parque de Irita, para la construcción de un Hotel. Los Administradores de la Sociedad, de acuerdo con la opinión de los abogados externos, estiman que no sufrirán quebranto patrimonial derivado de dichos procedimientos.

Por otra parte, la Sociedad tiene entablado un recurso Contencioso-Administrativo con URA, Agencia Vasca del Agua, por denegación de la autorización de las obras de urbanización en Irita. En el caso de que las obras de construcción no pudieran llegar a ejecutarse, total o parcialmente, por denegación de la autorización, si se desestimara la demanda interpuesta, la Sociedad, a juicio de sus asesores legales, tendría acción para solicitar la responsabilidad patrimonial de la Administración y el resarcimiento de los daños y perjuicios que ello le ocasionara. En consecuencia, en el hipotético caso de que las obras de Irita no pudieran ejecutarse total o parcialmente, se podría recuperar la inversión, vía indemnización.

Por otra parte, según se establece en los contratos de “Contrato industrialdea”, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2013, la contingencia máxima por este concepto asciende a 802.943 euros (707.046 euros al 31 de diciembre de 2012), aproximadamente. El balance adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por rescisiones voluntarias de contratos.

Por último, durante el ejercicio 2012, en virtud del Real Decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, se suprimió la paga extraordinaria del mes de diciembre 2012 para el personal del sector público. Por tanto, la Sociedad no abonó dicha paga extraordinaria que ascendía a 22miles de euros. La Sociedad no ha registrado provisión alguna por la paga extraordinaria de diciembre de 2012, ni por las aportaciones que se mencionan en el artículo 2.4 del citado Real Decreto, siguiendo el criterio establecido en la consulta nº2 publicada por el ICAC en el BOICAC Nº 92 de diciembre de 2012, en la que se concluye que no se cumplen la definición y los criterios regulados en el Marco Conceptual de la Contabilidad del Plan General de Contabilidad para el registro de un pasivo por los conceptos mencionados, considerando dicha obligación como una contingencia.

(17) **Pasivos Financieros por Categorías**

*Categorías de pasivos financieros-*

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se detalla a continuación:



Categorías	Euros			
	No Corriente			Corriente
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Total	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Débitos y partidas a pagar	91.331	2.883.049	2.974.380	597.090

Categorías	Euros					
	No Corriente			Corriente		
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Total	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar	92.301	2.236.863	2.329.164	973	20.381	21.354

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

#### *Clasificación por vencimientos-*

La clasificación de los pasivos financieros al 31 diciembre de 2013 y 2012 por vencimientos, exceptuando las deudas con empresas del grupo (Nota 19), es como sigue:

	Euros								
	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes			
Deudas-									
Otros pasivos financieros	-	24.333	-	-	-	66.998	91.331	91.331	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-									
Proveedores	586.972	-	-	-	-	-	-	586.972	
Acreedores varios	9.784	-	-	-	-	-	-	9.784	
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	334	-	-	-	-	-	-	334	
	597.090	-	-	-	-	-	-	597.090	
	597.090	24.333	-	-	-	66.998	91.331	688.421	

31.12.12:

	Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes		
Deudas-								
Otros pasivos financieros	973	11.716	24.333	-	5.523	50.729	92.301	93.274
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	10.860	-	-	-	-	-	-	10.860
Proveedores empresas del grupo	242	-	-	-	-	-	-	242
Acreeedores varios	8.555	-	-	-	-	-	-	8.555
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	724	-	-	-	-	-	-	724
	20.381	-	-	-	-	-	-	20.381
	21.354	11.716	24.333	-	5.523	50.729	92.301	113.655

**Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-**

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengadas durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2013 ha ascendido a 2.113 euros (936 euros en el ejercicio 2012), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**(18) Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2013 y 2012.

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012	
	Euros	%*	Euros	%*
** Dentro del plazo máximo legal	1.097.359	96%	520.624	100%
Resto	40.159	4%	-	0%
TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO	1.137.518	100%	520.624	100%
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	114		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	944		7.210	

\* Porcentaje sobre el total.

\*\* El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29

de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

**(19) Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas**

**Saldos con partes vinculadas-**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

**31.12.2013:**

	Euros		
	Deudor/(Acreedor)		
	Corriente		No Corriente
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Créditos a empresas del grupo		Deudas con empresas del grupo y asociadas
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	-	3.873.364	(2.883.049)
Otras empresas del grupo- Sociedad para la Transformación Competitiva - Eraldeketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	1.848	-	-
Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A.	801	-	-
	<u>2.649</u>	<u>3.873.364</u>	<u>(2.883.049)</u>

**31.12.2012:**

	Euros			
	Deudor/(Acreedor)			
	Corriente		No Corriente	Corriente
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Créditos a empresas del grupo		Deudas con empresas del grupo y asociadas	Proveedores, empresas del grupo
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	-	4.133.819	(2.236.863)	(242)
Otras empresas del grupo- Sociedad para la Transformación Competitiva - Eraldeketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	1.847	-	-	-
Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A.	792	-	-	-
	<u>2.639</u>	<u>4.133.819</u>	<u>(2.236.863)</u>	<u>(242)</u>

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

Por otra parte, con fecha 28 de septiembre de 2009 la Sociedad formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR).

Dicho contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. fue compensado en el ejercicio 2012 con los saldos en cuenta corriente de las sociedades absorbidas (Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A.) como consecuencia de la fusión por absorción (Nota 1). Dicha cuenta de crédito devengó un tipo de interés del Euribor a 12 meses +0,85 en el ejercicio 2012. Los gastos financieros devengados por esta cuenta de crédito ascendieron a 26.016 euros en el ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A. asciende a 3.873.364 euros (4.133.819 euros en el ejercicio 2012) y figura registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a corto plazo- Créditos a empresas” del balance adjunto. Los ingresos financieros devengados por este crédito han ascendido a 4.420 euros (31.703 euros en el ejercicio 2012) y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros- De valores negociables y otros instrumentos financieros- De empresas del grupo y asociadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### Convenio de colaboración con Sprilur (Plan + Euskadi 09)-

Con fecha 22 de marzo de 2011, la sociedad absorbida Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. firmó con la entidad dominante Sprilur, un Convenio de Colaboración para la Promoción y Gestión del área de actividades económicas de Estubegi (Hernani). Mediante este Convenio Sprilur apoya las inversiones a realizar en esta área mediante la concesión de anticipos reintegrables en función de los resultados obtenidos en las ventas de los pabellones a construir. Se considera que esta forma de financiación contribuye a mejorar la gestión de la Sociedad en lo que se refiere a las nuevas actuaciones de promoción, diferenciándolas del resto de actuaciones que la Sociedad realiza. Con este objetivo, se asignaron tres millones de euros para financiar este proyecto. Al 31 de diciembre de 2013 dicho anticipo reembolsable asciende a 2.833.049 (2.236.863 euros al 31 de diciembre de 2012) y se encuentra registrado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance adjunto.

Las principales condiciones de este Convenio de Colaboración son las siguientes:

- Las cantidades anticipadas se reintegrarán en función del 50% de los ingresos netos que la Sociedad obtenga por la transferencia de la titularidad de los pabellones promocionados.
- No se pacta devengo de intereses.



La Sociedad ha valorado el importe recibido a su valor razonable, habiendo estimado para ello que se devolverá estos anticipos con la venta de los pabellones en junio de 2015. Asimismo, se ha considerado como tipo de interés efectivo el Euribor 12M+0,85, tipo éste de referencia al que las sociedades del programa Industrialdeak obtienen financiación de la sociedad dominante en virtud del sistema centralizado de tesorería. La diferencia entre el valor de reembolso y el coste amortizado al 31 de diciembre de 2013, basada en las estimaciones mencionadas, asciende a 84.205 euros (123.943 euros al 31 de diciembre de 2012). La Sociedad ha registrado este importe como una subvención de capital según el siguiente movimiento:

	Euros						
	Saldo al 31/12/2011	Fusión por absorción	Imputación a resultados	Saldo al 31/12/2012	Adiciones	Imputación a resultados	Saldo al 31/12/2013
Subvenciones de capital	-	171.004	(47.061)	123.943	10.803	(50.541)	84.205
Efecto fiscal	-	66.501	(18.301)	48.200	4.201	(19.655)	32.746

#### *Operaciones con partes vinculadas-*

El detalle de las principales transacciones realizadas durante los ejercicios 2013 y 2012 por la Sociedad con partes vinculadas, adicionales a las comentadas en el epígrafe anterior, es como sigue:

	Euros							
	(Gastos)/Ingresos							
	Ejercicio 2013				Ejercicio 2012			
Otros ingresos de explotación	Ingresos financieros	Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Otros ingresos de explotación	Ingresos financieros	Servicios exteriores	Gastos financieros	
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	-	4.420	(2.330)	(4.631)	500	31.703	(10.867)	(91.378)
Otras sociedades del grupo- Sociedad para la Transformación Competitiva - Eraldeketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	18.791	-	-	-	7.353	-	-	-
Parque Tecn. De San Sebastián, S.A.	12.090	-	-	-	6.734	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	667	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	(621)	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	(1.000)	500	-	-	-
Tolosaldeko Apataerreaka Ind. Lurra, S.A.	-	-	-	-	500	-	-	-
	30.881	-	-	(1.000)	15.754	-	(621)	-
	30.881	4.420	(2.330)	(5.631)	16.254	31.703	(11.488)	(91.378)

***Retribuciones y otras prestaciones a los  
Administradores y a la Alta Dirección-***

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 no se han devengado gastos por primas de seguros a favor de los Administradores de la Sociedad (1.998 euros en el ejercicio 2012).

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2013, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 120.234 euros (117.078 euros en el ejercicio 2012) como retribuciones devengadas por la Alta Dirección, en concepto de sueldos y salarios, 418 euros (864 euros en el ejercicio 2012) en concepto de seguros de vida y accidente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de Alta Dirección de la Sociedad y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

***Participaciones y cargos de los Administradores  
en otras sociedades-***

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





Ejercicio 2013:

Sociedad	Administradores													
	Juan Carlos Asin Bustamante (*)	Jon Peli Uriguen Ansola	Mikel Oregi Goñi	Oscar Alberdi Sola	Javier Pérez López	Oscar Usetxi Blanco	Ignacio Villanueva Muñoz	Jose Miguel Artaza	Joseba Amodarain Senperena	Luis Intxauspe Arozamena	Juan Luis Illarramendi Roteta	Jose M <sup>o</sup> Logorburu Arrázola	Susana Ruiz García	Sebastián Idarreta Lapazarán
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A	-	-	Vocal	-	-	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Presidente	Vocal	-	-	Secretario	-	-	-	-	-	-	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Presidente	-	-	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	Vocal	Vocal	-	-	-	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Presidente	Secretario	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Secretario	Vocal	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	Vocal	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Secretario	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	Vocal	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A.	Vocal	Vocal	Vocal	Secretario	-	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-	-	Vocal	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	-	-	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-
Urduñederra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-
Donostiako Teknologikoa Elkarte, S.A.	-	Vocal	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
SEED Gipuzkoa S.C.R.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPRI- Sociedad para la transformación competitiva, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Kultura Garaikidearen Nazioarteko Zentroa, S.A. TABAKALERA	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Nazioarteko Zinemaldia, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gipuzkoako Zientzia eta Tecnologia Parkea	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vocal
Polo de Innovación Garaia, Soc. Coop.	Vocal	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Kursaal Elkargunea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Consejero hasta el 28 de junio de 2013



Ejercicio 2012:

Sociedad	Administradores								
	Juan Carlos Asin Bustamante	Jon Peli Uriguen Ansola	Mikel Oregi Goñi	Oscar Alberdi Sola	Javier Perez Lopez	Oscar Usetxi Blanco	Ignacio Villanueva Muñoz	Jose Miguel Artaza	Joseba Amondarain Senperena
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Arabako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Presidente	Vocal	-	-	Secretario	-	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	Vocal	Vocal	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Secretario	-	-	-	Vocal	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Secretario	Vocal	-	Vocal	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Secretario	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	Vocal	Secretario	-	Vocal	Vocal	-	Vocal
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal
Urolako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Donostiako Teknologí Elkarte, S.A.	-	Vocal	-	-	-	Vocal	-	-	-
SEED Gipuzkoa S.C.R.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
SPRI- Sociedad para la transformación competitiva, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Kultura Garaikidearen Nazioarteko Zentroa, S.A. TABAKALERA	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Nazioarteko Zinemaldia, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
BIC Gipuzkoa Berrilan, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Ekarpen SPE, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Etorlur	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Poli de Innovación Garaia, Soc Coop.	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
HAZI Konsultoria, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
IZFE- Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Jaizkibea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Kursaal Elkargunea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-

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

#### ***Estructura financiera del Grupo-***

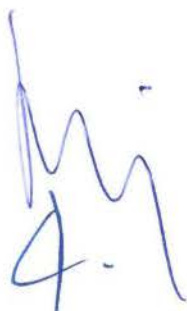
Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2012, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fondos propios	414.137	428.710
Socios externos	190.381	195.712
Subvenciones recibidas	12.063	14.231
Pasivo no corriente	100.645	87.610
Pasivo corriente	121.094	127.374
	<u>838.320</u>	<u>853.637</u>

#### **(20) Situación Fiscal**

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:



	Euros			
	31.12.13		31.12.12	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
No corriente-				
Activos por impuesto diferido	171.012	-	219.953	-
Pasivos por impuesto diferido	-	(196.020)	-	(260.415)
	<u>171.012</u>	<u>(196.020)</u>	<u>219.953</u>	<u>(260.415)</u>
Corriente-				
Activos por impuesto corriente	142.175	-	116.634	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IS	-	-	75.260	-
Hacienda Pública, por IVA	-	(2.053)	227	(30.990)
Hacienda Pública, por IRPF	-	(11.032)	-	(15.700)
Otros	-	(22.430)	1.558	(16.333)
Organismos de la Seguridad Social	-	(6.497)	-	(6.384)
	-	(42.012)	77.045	(69.407)
	-	(42.012)	77.045	(69.407)

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para los ejercicios 2013 y 2012 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2013 y 2012 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio se muestra a continuación:

**Ejercicio 2013:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(1.229.322)	(39.739)	(1.269.061)
Impuesto sobre sociedades	-	(15.454)	(15.454)
Aumentos/Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Contratos industrialde	174.790	-	174.790
Subvenciones	-	55.193	55.193
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(1.054.532)</u>	<u>-</u>	<u>(1.054.532)</u>

**Ejercicio 2012:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(462.166)	(47.061)	(509.227)
Impuesto sobre sociedades	41.953	(18.301)	23.652
Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores	246.228	-	246.228
Disminuciones/Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos industrialdea	(396.059)	-	(396.059)
Subvenciones	-	65.362	65.362
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(570.044)</u>	<u>-</u>	<u>(570.044)</u>

De acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 7/1996, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones arrendados mediante contratos de "Contrato industrialdea" durante los ejercicios 2013 y 2012 de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

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

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2013 y 2012, se muestra a continuación:

**Ejercicio 2013:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(1.229.322)	(55.193)	(1.284.515)
Cuota al 28%	-	(15.454)	(15.454)
Impacto de diferencias temporarias de los contratos industrialdea	48.941	-	48.941
Cancelación de créditos por pérdidas a compensar	(48.941)	-	(48.941)
Impuesto sobre beneficios	<u>-</u>	<u>(15.454)</u>	<u>(15.454)</u>

**Ejercicio 2012:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(420.213)	(65.362)	(485.575)
Cuota al 28%	-	(18.301)	(18.301)
Impacto de diferencias temporarias	(41.953)	-	(41.953)
Impuesto sobre beneficios	<u>(41.953)</u>	<u>(18.301)</u>	<u>(60.254)</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta “Hacienda Pública Deudora, por Impuesto sobre Sociedades” al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Base imponible (resultado fiscal)	(1.229.322)	(570.044)
Cuota al 28%	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	135.985	116.634
Retenciones y pagos a cuenta pendientes de cobro de ejercicios anteriores	<u>6.190</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre sociedades a cobrar	<u>142.175</u>	<u>116.634</u>

Durante el ejercicio 2013 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 135.985 euros (116.634 euros en el ejercicio 2012).

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012, se presenta a continuación:

	Euros	
	2013	2012
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	<u>-</u>	<u>41.953</u>
	<u>-</u>	<u>41.953</u>

El detalle de los epígrafes “Activos por impuesto diferido” y “Pasivos por impuesto diferido” de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, se presenta a continuación:



	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
Diferencias temporarias-				
Subvenciones donaciones y legados	-	(32.746)	-	(48.200)
Arrendamientos financieros	-	(163.274)	-	(212.215)
Créditos por bases imponibles negativas	171.012	-	219.953	-
	<u>171.012</u>	<u>(196.020)</u>	<u>219.953</u>	<u>(260.415)</u>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, dichos activos serán recuperados.

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, para las que existe un plazo legal máximo de compensación de 15 años, se muestra a continuación:

Año de origen	Compensable hasta	Euros	
		31.12.2013	31.12.2012
2010	2028	35.821	35.821
2011	2028	749.727	749.727
2012	2028	570.044	570.044
2013	2028	1.054.532	-
		<u>2.410.124</u>	<u>1.355.592</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

## (21) Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:

**Importe neto de la cifra de negocios-**

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Gipuzkoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en los ejercicios 2013 y 2012. Su desglose por actividad es como sigue:

	Euros	
	2013	2012
Venta de locales	1.107.189	2.409.953
Arrendamiento (operativo)	83.624	134.679
	<u>1.190.813</u>	<u>2.544.632</u>

**Aprovisionamientos-**

La composición del saldo del epígrafe “Aprovisionamientos” de los ejercicios 2013 y 2012, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Consumo de edificios adquiridos-		
Compra de edificios	(46.454)	-
Variación de existencias de edificios adquiridos	35.422	-
	<u>(11.032)</u>	<u>-</u>
Consumo de terrenos y solares-		
Compra de terrenos	1.467.569	(38.230)
Variación de edificios	(1.467.569)	(44.721)
	<u>-</u>	<u>(82.951)</u>
Deterioro de terrenos	(357.765)	-
	<u>(368.797)</u>	<u>(82.951)</u>

**Gastos de personal-**

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:



	Euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y similares-		
Sueldos y salarios	300.405	278.793
Indemnizaciones	13.180	-
	<u>313.585</u>	<u>278.793</u>
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	74.542	76.581
Otros gastos sociales	-	(413)
	<u>74.542</u>	<u>76.168</u>
	<u><u>388.127</u></u>	<u><u>354.961</u></u>

### ***Ingresos financieros-***

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

	Euros	
	Debe/(Haber)	
	2013	2012
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A.	4.420	31.703
Intereses por "Contratos industrialdea"	137.429	117.265
Intereses por cuentas corrientes (Nota 14)	200	1.669
	<u>142.049</u>	<u>150.637</u>

### **(22) Información sobre Medio Ambiente**

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

### **(23) Otra Información**

#### ***Plantilla-***

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2013 y 2012, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría	Nº de empleados	
	2013	2012
Gerente	1,6	2
Técnico	2	2
Administrativo	3	3
	<u>6,6</u>	<u>7</u>

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

Categoría profesional	Nº de personas					
	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	12	1	13	12	1	13
Gerente	1	-	1	2	-	2
Técnicos	1	1	2	1	1	2
Administrativos	-	3	3	-	3	3
	<u>14</u>	<u>5</u>	<u>19</u>	<u>15</u>	<u>5</u>	<u>20</u>

#### ***Avales y compromisos-***

La Sociedad tiene prestados avales ante terceros por importe de 20.000 euros (cero euros en el ejercicio 2012) en garantía de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por motivo de la ejecución de las obras en el parque empresarial de Zuatzu.

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

#### ***Honorarios de auditoría-***

La remuneración correspondiente a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2013 ha ascendido a 5.000 euros (12.762 euros en el ejercicio 2012, auditoría realizada por otros auditores), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

#### ***Hechos posteriores al cierre-***

Desde el cierre del ejercicio 2013 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.

### ***Fondo estratégico de suelo-***

El 17 de diciembre de 2010 se firmó el “Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo” (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

El objeto del mencionado Convenio es la Constitución del Fondo Estratégico de Suelo (FES) cuya misión es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales.

La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se estableció en 30.050.500 euros y se encomendó la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. En este sentido, la gestión abarca tanto la dotación económica mencionada así como una serie de inmuebles, con el objeto de posibilitar su readaptación industrial.

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ingresó en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de Sprilur, S.A. la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. Los proyectos estratégicos para los que va destinado este fondo son Kanpezu, Arasur, obras de derribo y descontaminación en Burtzeña, Loiu, Urduliz, Hernani y Zarautz que han sido aprobados por la Oficina de Inversiones Estratégicas. Los dos últimos proyectos serán desarrollados por la Sociedad, si bien Sprilur, S.A. financiará mediante anticipos reintegrables a la misma. Del importe global de fondos señalados, con fecha 12 de julio de 2013 en virtud del acuerdo firmado por la Sociedad con Sprilur, se asignaron 3.000.000 de euros para la actuación impulsada en Hernani y 1.000.000 de euros para la actuación impulsada en Zarautz. Estos anticipos concedidos tendrán el carácter de reintegrables en función de los ingresos obtenidos en la venta de las parcelas, pabellones y locales generados. Del total de dichas cantidades, se reintegrarán al FES, un porcentaje equivalente a lo que suponga la cantidad de 3.000.000 en las inversiones totales realizadas por la Sociedad en el proyecto de Estubegi (Hernani) así como un porcentaje equivalente, a lo que suponga la cantidad de 1.000.000 euros en las inversiones totales realizadas en Irita (Zarautz).

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2013 en Estubegi (Hernani) financiadas con Fondos Fes han ascendido a 121.820 euros para la compra de terrenos.

Se presenta a continuación, la información financiera al 31 de diciembre de 2013 relativa a la gestión realizada por la Sociedad en relación al Fondo Estratégico de suelo:

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2013</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2013</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
Existencias-		Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo	
Terrenos y solares	121.820	plazo	121.820
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>121.820</b>	Total Pasivo No Corriente	121.820
		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>121.820</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Euros)

	<u>2013</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>	
<b>Aprovisionamientos</b>	
Compra de terrenos	121.820
Variación de existencias de terrenos	(121.820)
	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	-

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de la gestión del FES, no se derivará quebranto alguno para la Sociedad en ningún caso, puesto que, tanto la propiedad de los activos inmobiliarios o de los fondos a gestionar no pertenece a la Sociedad, así como también cualquier derecho y obligación derivado de los mismos (incluyendo posibles plusvalías, así como en su caso deterioros que puedan producirse, o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios).

**BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013**

## BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### INFORME GESTION. EJERCICIO 2013

#### 1.- Introducción

La sociedad BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A. (BEKISA) se constituye el 2 de agosto de 2012, como fusión por absorción de las sociedades BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A. y ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., siendo ésta última la sociedad que absorbe a las otras dos.

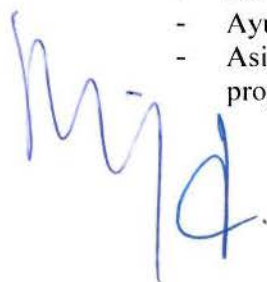
Como resultado de la fusión, la sociedad está constituida por, además de SPRILUR, S.A. y la Diputación Foral de Gipuzkoa, por los ayuntamientos de Donostia, Hernani y Zarautz, su capital social asciende a **VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y SETENTA CENTIMOS (21.379.793,70 €)**, según el siguiente reparto:

	Nº ACCIONES	IMPORTE	%
SPRILUR, S.A.	1.814.259	10.903.694,79 €	51,000
EXCMA. DIPUTACION FORAL GIPUZKOA	871.556	5.238.049,46 €	24,500
EXCMO. AYTO. DONOSTIA	556.871	3.346.792,91 €	15,654
EXCMO. AYTO. HERNANI	188.149	1.130.777,29 €	5,289
EXCMO. AYTO. ZARAUTZ	126.536	760.479,26 €	3,557
<b>TOTALES</b>	<b>3.557.370</b>	<b>21.379.793,70 €</b>	<b>100,000</b>

#### 2.- Actividades de la Sociedad

Tal y como se recogen en sus estatutos, la sociedad tiene por objeto social la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.





- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, esto es, las comarcas de Donostialdea y Urola Kosta, comprendiendo los municipios de Donostia-San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria, Usurbil, Orío, Aia, Zarautz y Zumaia, mediante la construcción de complejos dedicados al desarrollo de actividades económicas en terrenos de su propiedad, gestionar dicho complejo.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

Actualmente BEKISA gestiona los polígonos de Ibaiondo e Ibarluze en Hernani, el polígono Abendaño en Zarautz y el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia, dándose la circunstancia que solamente dispone de oferta de oficinas, tanto en Hernani como en Donostia, no disponiendo de oferta en pabellones industriales.

Como acciones a futuro, están contempladas la puesta en marcha de las promociones de ESTUBEGI en Galarreta (Hernani), en la que se pretende desarrollar un área de 62.000 m<sup>2</sup> de pabellones industriales, así como la implantación de un nuevo parque empresarial en la zona de IRITA de Zarautz.

### 3.- Principales realizaciones en 2013

Durante el ejercicio de 2013, se ha consolidado la gestión global de BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A. como sociedad resultante de la fusión detallada anteriormente. Entre otras acciones, se ha materializado el relevo de la gerencia de la sociedad, habiendo sido nombrado Jesús M<sup>a</sup> Eraña como responsable de la misma. Esta circunstancia ha llevado a la reducción de una persona en la plantilla de la empresa.

En cuanto a la actividad de promoción puede destacarse que, en el parque empresarial Zuatzu, en el ejercicio de 2013 se han cumplido los objetivos previstos, ya que se han aprobado solicitudes de tres nuevas empresas por una superficie global de 2.940 m<sup>2</sup>, alcanzándose la plena ocupación del Edificio Oria.

La implantación de estas empresas, dos de ellas enmarcadas en el sector sanitario, posibilitará la futura consolidación de la utilización del parking público, que si bien, en 2013 no ha cumplido las previsiones de ocupación previstas, se espera que en el año 2014, y más concretamente en la segunda mitad del año, presente un incremento sustancial de ocupación, esperando incrementar los ingresos del parking en un 62%.

También en este ejercicio, se ha alcanzado un nivel de compromiso por parte del Ayuntamiento de Donostia para la ejecución de las tareas de mantenimiento del parque, entre las que se encuentra el corte periódico de las zonas verdes, que ha permitido, tras un

primer corte realizado a cargo de BEKISA, llegar a un nivel de mantenimiento correcto de las mismas.

En lo referente a la promoción de Estubegi, se ha aprobado definitivamente el nuevo Plan Parcial del ámbito, quedando determinada una nueva ordenación pormenorizada, modificada por la instalación de una estación de bombeo ejecutada por Aguas de Añarbe, así como una optimización de las parcelas resultantes de la misma, con un mejor empleo del aprovechamiento, adecuándose a las necesidades de las empresas.

Además, durante el primer trimestre del ejercicio se ha realizado un sondeo entre las empresas que habían mostrado su interés por instalarse Estubegi, constatándose que hay un total de 15 empresas interesadas en implantarse en el área.

Paralelamente, se ha continuado con las gestiones de adquisición de compra de los suelos, habiéndose adquirido 3.890 m<sup>2</sup> a la Diputación Foral de Gipuzkoa, como resultado de la reversión de los suelos expropiados a Juan José Larburu, con quien se había llegado al acuerdo de materialización de dicha reversión en favor de la sociedad.

Además, se ha comunicado a la Diputación Foral de Gipuzkoa el interés de adquirir otros 9.000 m<sup>2</sup>, correspondientes a los terrenos expropiados a la familia Ubillos, que finalmente no ha ejercido el derecho de reversión de los mismos.

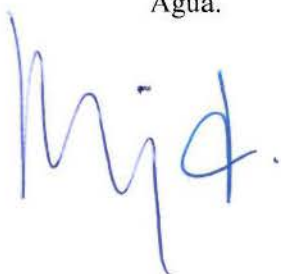
En este mismo aspecto, durante 2013, se han adquirido otros 900 m<sup>2</sup> a la familia Ubillos, que, integrados en el área, no habían sido expropiados.

A finales del ejercicio 2013 se ha presentado en el Ayuntamiento de Hernani el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) referido a este mismo sector, estado prevista su aprobación durante el primer trimestre del ejercicio 2014.

En el ámbito de continuidad con la promoción del ámbito, se han mantenido continuadas reuniones con el resto de los propietarios del mismo, esto es Altuna y Uria, S.A. y Unión Farmacéutica Guipuzcoana, para la próxima constitución de la Junta de Concertación encargada de la ejecución de la urbanización del mismo.

En cuanto a la promoción del parque empresarial de IRITA en Zarautz, durante el ejercicio de 2013 se ha consolidado el manifiesto desencuentro entre BEKISA y la agencia Vasca del Agua (URA), no habiendo sido posible avanzar en el intento de conseguir un nivel de compromiso por parte de esta entidad que permitiera la continuación de promoción.

En este sentido, la propia URA ha llevado a exposición pública los llamados planos de peligrosidad de las áreas de potencial inundabilidad, definidas en el futuro Plan de Gestión de Áreas Inundables. Estos planos determinan para el área urbanística de IRITA, la reclasificación de que aproximadamente un 40% del ámbito de IRITA como dominio público hidráulico, lo que imposibilitaría completamente la ejecución de la promoción, por lo que la sociedad ha enviado sendas alegaciones a la Agencia Vasca del Agua.



Estas alegaciones han conseguido restaurar la situación a su estado original, de manera que actualmente la superficie clasificada como dominio público hidráulico se restringe a las márgenes de los ríos que discurren por el área.

Por otra parte, en este mismo ejercicio se ha recibido el fallo del tribunal de lo contencioso administrativo, a favor de Jesús Etxaniz, condenando a BEKISA al pago de 540.000 € en concepto del pago de los terrenos que este propietario tenía en el ámbito y que se abonaron anteriormente al precio definido por el tribunal provincial de expropiación. Este fallo ha sido recurrido por la sociedad ante el tribunal supremo.

#### **4.- Objetivos generales para el año 2013 y su cuantificación**

##### *1- Política de inversiones*

En 2014 se han planteado unas inversiones de 750.000 € previstos para la adquisición de terrenos y urbanización de la promoción de Estubegi.

##### *2- Política Financiera*

La sociedad no tiene préstamos y la inversión prevista se plantea realizar a través de los fondos disponibles para la realización del proyecto de Estubegi.

##### *3- Política de personal*

No se prevén modificaciones de personal a lo largo del Ejercicio manteniéndose la plantilla existente en la actualidad.

- 1 Responsable de la Sociedad
- 1 Ingeniero Técnico
- 1 Técnico Financiero
- 3 Administrativos



#### 4- Política Comercial

Los objetivos en política comercial para el 2014 se plantea la comercialización de otros 1.500 m<sup>2</sup> de oficinas en el polígono de Zuatzu, así como la consecución del incremento de un 62% en la facturación del parking público.

Para el polígono de Ibaiondo, se plantea conseguir la plena ocupación, con la comercialización del último de los locales disponibles, esto es, una oficina de 60 m<sup>2</sup>.



**BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**MEMORIA DE CUMPLIMIENTO PRESUPUESTARIO Y DE LEGALIDAD-**  
**EJERCICIO 2013**

**1.- Presupuestos de explotación y capital, así como objetivos previstos**

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha funcionado en una situación de prórroga del presupuesto del ejercicio 2012. Por tanto, una parte de las desviaciones producidas en la ejecución de los presupuestos de explotación y de capital respecto a los presupuestos para 2013 se explica por el hecho de que se están comparando las cifras realizadas en los distintos epígrafes durante el ejercicio 2013 con los importes incluidos en los presupuestos aprobados para 2012 y prorrogados para 2013.

**1.a) Ejecución de los presupuestos de capital y explotación**

En los cuadros I y II y las notas que se adjuntan a continuación, se presenta el detalle de los Presupuestos de Capital y de Explotación para el ejercicio 2013 y su realización, así como la explicación sobre las desviaciones habidas.



**EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2013 (CUADRO I)**

Euros

INBERTSIOAK INVERSIONES	AURREKONTUA PRESUPUESTO (*)			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
I. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU NEGATIBOAK FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.187.035	----	1.187.035	831.805	355.230	70
II. INBERTSIO UKIEZIN, MATERIAL, HIGIEZIN ETA BESTE BATZUEN GEHIKUNTZA AUMENTO DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS	----	5.744	5.744	5.740	4	100
2. IBILGETU MATERIALA INMOVILIZADO MATERIAL	----	5.744	5.744	5.740	4	100
III. FINANTZA-INBERTSIOEN GEHIKUNTZA ETA ONDARE-TRESNEN GUTXITZEA AUMENTO DE INVERSIONES FINANCIERAS Y DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO	704.506	----	704.506	----	704.506	0
1. FINANTZA-INBERTSIOAK TALDEKO ENPRESETAN ETA ELKARTUETAN INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	704.506	----	704.506	----	704.506	0
IV. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN GUTXITZEA (ITZULKETA ETA AMORTIZAZIOA) DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	458.086	----	458.086	----	458.086	0
3. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRAK DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	458.086	----	458.086	----	458.086	0
<b>INBERTSIOAK GUZTIRA TOTAL INVERSIONES</b>	<b>2.349.627</b>	<b>5.744</b>	<b>2.355.371</b>	<b>837.545</b>	<b>1.517.826</b>	<b>36</b>

Euros

FINANTZAKETA FINANCIACION	AURREKONTUA PRESUPUESTO (*)			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
IV. ONDARE-TRESNEN GEHIKUNTZA ETA FINANTZA-INBERTSIOEN GUTXITZEA AUMENTO DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO Y DISMINUCIÓN DE INVERSIONES FINANCIERAS	64.132	----	64.132	----	64.132	0
3. FINANTZA-INBERTSIOAK TALDEKO ENPRESETAN ETA ELKARTUETAN INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	63.180	----	63.180	----	63.180	0
4. BESTELAKO FINANTZA-INBERTSIOAK OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS	952	----	952	----	952	0
V. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN GEHIKUNTZA AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	2.183.280	----	2.183.280	590.993	1.592.287	27
3. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRAK DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	2.180.000	----	2.180.000	590.993	1.589.007	27
4. BESTELAKO ZORRAK OTRAS DEUDAS	3.280	----	3.280	----	----	----
VII. ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GUTXITZE GARBIA DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	102.215	5.744	107.959	246.552	(138.593)	228
<b>FINANTZAKETA GUZTIRA TOTAL FINANCIACION</b>	<b>2.349.627</b>	<b>5.744</b>	<b>2.355.371</b>	<b>837.545</b>	<b>1.517.826</b>	<b>36</b>

(\*) Corresponde a los Presupuestos Generales de la CAE del ejercicio 2012, últimos aprobados y prorrogados para el ejercicio 2013. Asimismo, recoge las reclasificaciones necesarias para su adaptación al nuevo modelo de presupuestos para el ejercicio 2013.

## EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2013 (CUADRO II)

Euros

GASTUAK GASTOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO (*)			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
<b>I. PERTSONAL-GASTUAK</b> <b>GASTOS DE PERSONAL</b>	409.846	----	409.846	388.127	21.719	95
1. SOLDATAK, LANSARIAK ETA ANTEKOAK SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	323.877	----	323.877	313.585	10.292	97
2. KARGA SOZIALAK ETA BESTE BATZUK CARGAS SOCIALES Y OTROS	85.969	----	85.969	74.542	11.427	87
<b>II. FUNTZIONAMENDU-GASTUAK</b> <b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>	2.763.202	----	2.763.202	1.988.076	775.126	72
1. HORNIKUNTZAK APROVISIONAMIENTOS	2.269.072	----	2.269.072	1.467.569	801.503	65
2. KANPOKO ZERBITZUAK SERVICIOS EXTERIORES	422.158	----	422.158	433.602	(11.444)	103
3. TRIBUTUAK TRIBUTOS	71.972	----	71.972	86.905	(14.933)	121
<b>III. GASTU FINANTZARIOAK</b> <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	11.650	----	11.650	72.309	(60.659)	621
1. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRENAK POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	8.500	----	8.500	70.196	(61.696)	826
2. HIRUGARRENKIKO ZORRENAK POR DEUDAS CON TERCEROS	3.150	----	3.150	2.113	1.037	67
<b>V. KOBRATZEKO KONTUEN GEHIKETA ETA ORDAINTEKO KONTUEN GUTXITZE GARBIAK</b> <b>AUMENTO CUENTAS A COBRAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A PAGAR NETOS</b>	237.572	----	237.572	----	237.572	0
<b>GASTUAK GUZTIRA</b> <b>TOTAL GASTOS</b>	3.422.270	----	3.422.270	2.448.512	973.758	72

Euros

DIRU-SARRERAK INGRESOS	AURREKONTUA PRESUPUESTO (*)			EGINDAKOA REALIZADO	ALDEA DIFERENCIA	%
	HASIERAKOA INICIAL	ALDAKETA MODIFICACI.	EGUNERATUA ACTUAL			
<b>I. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA</b> <b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	2.033.105	----	2.033.105	1.190.813	842.292	59
1. SALMENTAK VENTAS	1.929.385	----	1.929.385	1.107.189	822.196	57
2. ZERBITZU-EMATEAK PRESTACIONES DE SERVICIOS	103.720	----	103.720	83.624	20.096	81
<b>II. USTIAPENENKO BESTELAKO DIRU-SARRERAK</b> <b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	31.251	----	31.251	39.065	(7.814)	125
<b>IV. USTIAPENENKO TRANSFERENTZIAK ETA DIRU-LAGUNTZAK</b> <b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	----	----	----	70.196	(70.196)	# DIV/0
<b>V. SARRERA FINANTZARIOAK</b> <b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	170.879	----	170.879	142.049	28.830	83
2. BALORE NEGOZIAGARRI ETA BESTELAKO FINANTZA-TRESNENAK DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	170.879	----	170.879	142.049	28.830	83
<b>VI. ORDAINTEKO KONTUEN GEHIKETA ETA KOBRATZEKO KONTUEN GUTXITZE GARBIAK</b> <b>AUMENTO CUENTAS A PAGAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A COBRAR NETOS</b>	----	----	----	174.584	(174.584)	# DIV/0
<b>VII. USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU NEGATIBOAK</b> <b>FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	1.187.035	----	1.187.035	831.805	355.230	70
<b>DIRU-SARRERAK GUZTIRA</b> <b>TOTAL INGRESOS</b>	3.422.270	----	3.422.270	2.448.512	973.758	72

(\*) Corresponde a los Presupuestos Generales de la CAE del ejercicio 2012, últimos aprobados y prorrogados para el ejercicio 2013. Asimismo, recoge las reclasificaciones necesarias para su adaptación al nuevo modelo de presupuestos para el ejercicio 2013.



**BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

2013

<b>Objetivos programados y su cuantificación</b>		<b>Grado de cumplimiento de los objetivos programados</b>	
<b>Objetivos</b>	<b>Magnitud presupuestada</b>	<b>Magnitud obtenida</b>	<b>Comentarios desviaciones</b>
<b>ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.</b> <b>(Sociedad absorbente)</b> Incrementar en un 13% la ocupación de los metros cuadrados vacíos en los Edificios Urola, Oria y Europa del Parque Empresarial Zuatzu.	Firma de contratos con empresas adjudicatarias de 1.303 metros cuadrados de locales	Durante el ejercicio 2013 se han firmado contratos adjudicando un total de 500 m2	Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha firmado contratos Industrialdea correspondientes a 2 locales con una superficie total de 500m2. Además ha sido aprobada la adjudicación de 6 locales por una superficie total de 2.000 m2 todos ellos en el edificio Oria, que permite conseguir la plena ocupación del mismo.
Incremento de la ocupación del aparcamiento público y de las personas abonadas con respecto al ejercicio anterior	Incremento del número de abonados respecto al ejercicio anterior en un 30%	Finalmente se ha producido un descenso del 12% respecto al año anterior.	Aunque se ha observado un mayor uso del parking entre las personas que visitan el parque, no se ha conseguido continuar con el incremento de abonados de usuarios de empresas instaladas, ya que se ha eliminado de aparcamiento de tiempo limitado (OTA) en las inmediaciones del parque. Esto ha provocado un descenso de los abonados.
Asentar Zuatzu en internet utilizando la página web como elemento de expansión	Contratación de una página web (3 gestiones realizadas)	No se ha llevado a cabo la contratación.	Se han seguido las indicaciones de SPRILUR, agrupando la información de las sociedades del programa Industrialdeak en la página web de SPRILUR, S.A.
Gestionar la fibra óptica del Parque en la parte que corresponde a la sociedad	Para ello se prevé 5 conexiones a realizar	No se ha llevado a cabo dicho objetivo,	Nada que reseñar.

<b>Objetivos programados y su cuantificación</b>		<b>Grado de cumplimiento de los objetivos programados</b>	
<b>Objetivos</b>	<b>Magnitud presupuestada</b>	<b>Magnitud obtenida</b>	<b>Comentarios desviaciones</b>
<b>ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.</b>			
<b>(Sociedad absorbida)</b>			
Avance de la Promoción Irita	<p>1. Obtención del informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA) para la urbanización del ámbito de IRITA .</p> <p>2. Aprobación definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Zarautz del proyecto de urbanización.</p> <p>3. Firma de acuerdos de permuta de terrenos con Inmobiliaria Orio y Landu Promozioak.</p> <p>4. Licitación de obras de urbanización mediante concurso.</p>	<p>1,2 y 4. Dado que el informe de la Agencia Vasca del Agua ha sido finalmente desfavorable no se han llevado a cabo las acciones definidas en los apartados 2 y 4 anteriores.</p> <p>3. Materialización de la expropiación de Inmobiliaria Orio.</p>	<p>Durante todo el ejercicio se han sufrido una serie de incidencias derivadas de la redacción que, por parte de URA se realiza del Plan de Gestión de Areas potencialmente inundables, que ha provocado la redacción de sendas reclamaciones al mismo, habiéndose puesto en peligro la viabilidad del proyecto de Irita. Finalmente se ha conseguido mantener la demarcación del suelo público hidráulico definicio inicialmente. Se continúan las conversaciones con URA. Inmobiliaria Orio ha solicitado levantar la suspensión de las actas de expropiación, provocando el el pago del precio de la expropiación.</p>

*mpd*

<b>Objetivos programados y su cuantificación</b>		<b>Grado de cumplimiento de los objetivos programados</b>	
<b>Objetivos</b>	<b>Magnitud presupuestada</b>	<b>Magnitud obtenida</b>	<b>Comentarios desviaciones</b>
<b>BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.</b> <b>(Sociedad absorbida)</b> Avance de la Promoción Galarreta- Estubegi	1. Llevar a cabo obras de urbanización en el plazo de 12 meses con un coste de 2.194.072 euros. 2. Crear la Junta de Concertación en el plazo de 12 meses con un costo de 75.000 euros.	1. No se han llevado a cabo por el momento las obras de urbanización. 2. No se ha creado la Junta de Concertación.	El proyecto de la promoción de de Galarreta- Estubegi durante el ejercicio 2013 ha experimentado avances en la adquisición de suelo, gestión urbanística, en cuanto a la redacción del Plan Parcial y Proyecto de actuación Urbanizadora. Además se ha finalizado la redacción del proyecto de urbanización, atendiendo a la nueva ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha colaborado en la ejecución de la primera fase de las obras de urbanización general del área, en cuanto a la ejecución de la nueva rotonda y la traída de las acometidas necesarias de las infraestructuras del mismo.