

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

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

**WISESA, Vivienda y Suelo
de Euskadi, S.A. –
Euskadiko Etxebizitza eta
Lurra, E.A.**

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales correspondientes al
Ejercicio 2008 e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Nota 1), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, 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, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la Nota 2.e de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 1 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene un carácter instrumental al servicio del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para desarrollar su política en el ámbito de promoción de vivienda protegida. De este modo, la estrategia del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y su toma de decisiones afectan de forma significativa a la Sociedad, de modo que las cuentas anuales adjuntas, y en particular sus resultados, su estructura financiera y la recuperación de sus activos deben interpretarse en dicho contexto (Notas 9, 10 y 12). Así, las operaciones realizadas por la Sociedad están actualmente enmarcadas dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 del Gobierno Vasco, razón por la cual, sus actividades no pueden desligarse de las de sus accionistas, realizando transacciones con otras sociedades participadas por ella o por el Gobierno Vasco y creadas por el citado Departamento con objetivos afines en el marco del Plan Director de Vivienda (Nota 2.b).
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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.

DELOITTE S.L.
Inscrita en el R.D.A.C. N° S0692

Alicia Itaga Goicoechea
1 de abril de 2009



Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, folio 188, sección 8, hoja M-5441 inscripción 96, C.I.F.: B-79104469. Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1 - Torre Picasso, 28020 Madrid

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

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu



VIKESA, Vivienda y Suelo de Euskado S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZA ETA LURRA, E.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (Notas 1,2 y 4)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
ACTIVO NO CORRIENTE		16.826.371	PATRIMONIO NETO		67.010.641
Inmovilizado intangible	Nota 5	236.010	FONDOS PROPIOS-	Nota 10	
Propiedad Industrial		1.096	Capital		21.714.298
Aplicaciones informáticas		233.914	Capital escriturado		23.093.886
Inmovilizado material	Nota 6	14.066.240	Capital no exigido		(5.713.371)
Terrenos y construcciones		136.534	Prima de emisión		4.333.783
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		486.004	Reservas		6.733.367
Inmovilizado en curso y anticipos		13.433.702	Legal y estatutarias		1.490.636
Instrumentos Financieros	Nota 7	2.043.691	Otras reservas		4.242.721
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		1.457.756			
Créditos a terceros		43.758	Resultado del ejercicio		2.971.796
Otros activos financieros		542.177			
			SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-		
Activos por impuesto diferido	Nota 16	490.430	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		26.691.190
					12.438.807
ACTIVO CORRIENTE		389.446.846	PASIVO NO CORRIENTE		
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 8	2.490.941	Provisiones a largo plazo	Nota 11	2.097.769
Existencias	Nota 9	340.441.748	Provisiones para riesgos y gastos		
Edificios de tanteos		1.712.831	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16	10.341.018
Terrenos, solares y aprovechamientos		83.563.414			
Promociones en curso		168.953.187	PASIVO CORRIENTE		336.821.768
Edificios construidos		87.179.358	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 8	1.184.790
Anticipos a proveedores		177.526	Provisiones a corto plazo	Nota 11	7.109.822
Deterioros		(1.164.568)	Deudas a corto plazo		230.284.366
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	28.699.746	Deudas con entidades de crédito	Notas 12 y 14	96.074.236
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.577.002	Otros pasivos financieros	Notas 6 y 14	11.079.371
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 14	1.405.079	Otros pasivos corrientes	Nota 10	6.092.719
Deudores varios		615.580	Otros pasivos financieros no bancarios	Nota 12 y 14	117.038.040
Personal		1.435			
Administraciones públicas deudoras por subvenciones	Nota 10	21.076.270	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		98.242.688
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	5.055.241	Proveedores	Nota 13	53.492.805
Deterioro de clientes		(30.862)	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 14	135.290
Inversiones financieras a corto plazo		5.433	Personal		22.044
Otros activos financieros		28.616	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	146.699
Periodificaciones a corto plazo		16.779.363	Anticipos de clientes	Nota 13	44.445.750
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		16.779.363	Periodificaciones a corto plazo		2
Tesorería					
TOTAL ACTIVO		406.271.216	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		406.271.216

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008

li

**VIKSA, Vivienda y Suelo de Euskado S.A. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.**
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008 (Notas 1,2 y 4)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios		
Ventas	Nota 16	113.270.939
Prestación de servicios		
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 9	4.600.595
Trabajos realizados por la empresa para su activo		
Aprovisionamientos		
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 16	(122.141.348)
Trabajos realizados por otras empresas	Nota 14	(570.706)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(451.096)
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		992.455
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Nota 14	525.279
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 16	(2.294.894)
Cargas sociales		(829.695)
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores		(2.077.903)
Tributos		(12.443)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11	(2.186.298)
Otros gastos de gestión corriente		
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(307.909)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Notas 10 y 14	16.453.651
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
Deterioros y pérdidas		
Resultados por enajenaciones y otros		(88)
Gastos e ingresos excepcionales	Nota 4.1	882.952
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.853.491
Ingresos financieros		
- En terceros		449.695
Gastos financieros		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14	(9.456.327)
Por deudas con terceros		(51.603)
Incorporación a existencias de gastos financieros	Nota 9 y 4.e	7.356.778
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 7	(649.960)
		(2.351.417)
RESULTADO FINANCIERO		3.602.074
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(530.278)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.971.796
OPERACIONES INTERRUPTIDAS		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	Nota 19	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.971.796

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008.

**VIKSA, Vivienda y Suelo de Euskado S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZA ETA LURRA, E.A.**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Notas 1,2 y 4)


	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		2.971.796
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		20.085.607
- Efecto fiscal	Nota 15	(5.623.970)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	Nota 10	14.461.637
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(16.453.650)
- Efecto fiscal	Nota 15	4.607.022
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	Nota 10	(11.846.628)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		5.586.805

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008.

hi

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

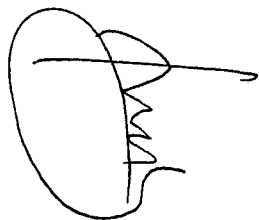


**VISESA, Vivienda y Suelo de Euskado S.A. -
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Notas 1,2 y 4)

	Capital	Capital pendiente de desembolsar	Prima de emisión	Reservas	Remanente de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2008 SEGÚN PGC (90)	23.093.886	-	4.333.783	7.852.088	3.497.541	-	-	38.777.298
Impacto por transición al NPGC (Nota 2.e.2)	-	(5.713.371)	-	(5.616.272)	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL 1 DE ENERO DE 2008 SEGÚN NPGC	23.093.886	(5.713.371)	4.333.783	2.235.816	3.497.541	-	23.976.181	12.646.538
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	23.976.181	51.423.836
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	2.971.796	2.615.009	5.586.805
- Distribución del resultado del 2007	-	-	-	3.497.541	(3.497.541)	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	23.093.886	(5.713.371)	4.333.783	5.733.357	-	2.971.796	26.591.190	57.010.641

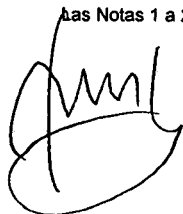
Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2008


**WISESA, Vivienda y Suelo de Euskado S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZA ETA LURRA, E.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2008**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(24.334.118)
Ajustes al resultado:		3.502.074
- Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	307.909
- Correcciones valorativas por deterioro		
- Variación de provisiones	Nota 11	3.287.354
- Imputación de subvenciones	Nota 10	(16.453.651)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		
- Ingresos financieros		
- Gastos financieros	Nota 14	9.507.930
- Diferencias de cambio		
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
- Otros ingresos y gastos		
Cambios en el capital corriente		
- Existencias	Nota 9	(13.649.542)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.839.162)
- Otros activos corrientes		55.517
- Acreedores y otras cuentas a pagar		7.136.836
- Otros pasivos corrientes		467.566
- Otros activos y pasivos no corrientes	Nota 9	(3.570.985)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses		(8.615.082)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.470.882)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(6.306.007)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		
Pagos por inversiones		
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(83.757)
- Inmovilizado material	Nota 6	(9.685.555)
- Otros activos financieros	Nota 8	(25.700)
Cobros por desinversiones		
- Activos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones Interrumpidas	Nota 19	3.489.005
- Otros activos		
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		35.429.451
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		14.893.917
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12	10.501.464
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14	11.000.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 12	(965.930)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		4.789.326
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.990.037
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		16.779.363

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2008




li

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

1. Actividad de la Sociedad

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de Protección Oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprenderá:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario; la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.
- IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locatícia.




li



En concreto, la Sociedad Pública VISESA es el instrumento del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas para su venta, garantizando la oferta de un número mínimo de viviendas protegidas en cualquier coyuntura, especialmente cuando el promotor privado no está interesado en este sector por encontrar más atractiva la vivienda libre. Por otra parte, al no estar limitada la financiación de las promociones al presupuesto del Gobierno y poder recurrir adicionalmente a la financiación privada (Notas 12 y 13), se pueden superar en número las actuaciones que se llevarían a cabo únicamente con la vía presupuestaria.

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

Marco regulador con el Gobierno Vasco-

a) Contrato-Programa regulador de las promociones inmobiliarias-

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del marco del Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel de actuación que se preveía para la Sociedad Pública VISESA, se consideró conveniente, atendiendo también a la singularidad de su intervención claramente diferenciable respecto a las promociones concertadas con promotores privados, proceder a replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permiten abordar con eficacia los fines que le ha reservado dicho Plan, y que toma por nombre el de "Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y la Sociedad Pública VISESA" (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite predeterminar las subvenciones que se percibirán y su distribución interna dentro del ámbito del Convenio (Nota 4.h).

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 también recoge el sistema regulador denominado "Contrato-Programa". Los costes presupuestados para este sistema en el periodo 2006-2009 ascienden a 21.085 miles de euros aproximadamente y 30.315 miles de euros para el periodo 2010-2028.

Dentro del marco de globalidad del Contrato-Programa, que contempla el resultado global estimado del conjunto de promociones para la fijación del importe de subvención, se entiende que pueden existir promociones dentro del Acuerdo que "subvencionen" a otras mediante lo que se puede interpretar como la "autofinanciación" brindada por las promociones con superávit a las promociones que arrojan déficit, obteniendo una rentabilidad global media del Contrato-Programa que resultará idéntica a la rentabilidad de cada una de las promociones incluidas en el mismo, al distribuirse el resultado global previsto para el todo, incluyendo la partida de subvención del Gobierno Vasco asociada al conjunto, mediante la aplicación de un "Isomargen" para el global de las promociones, de forma que se permite la reasignación de la subvención entre promociones, considerando la subvención asignada a cada promoción como una partida equilibradora del estado excedentario o deficitario de la citada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en el mismo Contrato-Programa (Nota 4.h).

li

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se encuentran suscritos los siguientes Contratos-Programa con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco:

	Fecha
2001	22/12/03
2002	4/10/02 y modificado el 22/12/03 y el 20/12/07
2003	27/6/2003 y modificado el 22/12/03
2004	22/12/04 y modificado el 20/12/07
2005	29/12/05
2006	20/10/06
2007	20/12/07
2008	30/12/08

El Contrato-Programa 2001 surgió por considerar conveniente refundir en un único documento los compromisos, características y beneficios de aquellas promociones que, anteriores al Contrato-Programa 2002, se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio 2003 y estaban reguladas mediante sus propios convenios específicos (Nota 4.e).

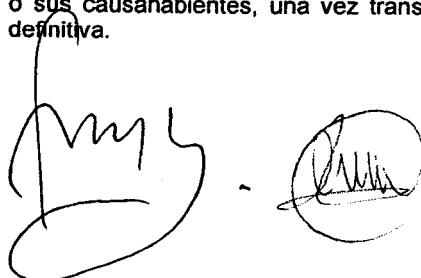
Régimen de adquisición y posterior venta de suelo-

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009, comentado en esta misma Nota, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad y/o derechos de superficie a Orubide y/o a terceros (Nota 9). La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco hará suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas-

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

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



b) **Programa de Vivienda Vacía – Bizigune-**

El Plan Director de Vivienda 2002 - 2005, aprobado por el Gobierno Vasco en su sesión de 5 de noviembre de 2002, se planteaba, entre otros, como objetivo durante su vigencia, la movilización de 5.000 viviendas vacías mediante el denominado "Programa de vivienda vacía", encomendando expresamente la mayor parte de tal cometido a la Sociedad Pública VISESA. De dicho objetivo se captaron finalmente 1.908 viviendas, si bien debe tenerse en cuenta que el programa no fue operativo en términos prácticos hasta comienzos de 2003. El régimen jurídico propio del "Programa de vivienda vacía" queda establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.

En el citado Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, se fijan las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para su incorporación y participación en el "Programa de vivienda vacía", entre las que se encuentra la condición de que sean viviendas libres y, por lo tanto, no calificadas como viviendas de protección oficial, y que hayan permanecido desocupadas durante al menos un año. Asimismo, está estipulado que la cesión de las viviendas por parte de los propietarios a la Sociedad se pueda realizar mediante la cesión en usufructo temporal, mediante la cesión del contrato de arrendamiento, mediante arrendamiento o por cualquier título válido en Derecho, como por ejemplo, el mandato. A las viviendas admitidas al "Programa de vivienda vacía" les es fijado, en atención a los precios de mercado de la zona en la que la vivienda se encuentre ubicada, el precio, canon o renta que el propietario cedente percibirá como contraprestación, una vez deducidos los gastos de gestión y las obras de reforma necesarias para su habitabilidad y arrendamiento posterior, cuando dichas reformas sean ejecutadas por VISESA, quien puede asumir inicialmente el pago de las mismas, hasta un importe máximo de 18.000 euros, para posteriormente ir descontándole el importe de dicha reforma de forma periódica en los pagos por cánones que se le van realizando. El importe máximo de ese canon o renta resultante es de seiscientos sesenta euros mensuales. El plazo mínimo de las cesiones de viviendas es de cinco años.

Las viviendas cedidas a favor de la Sociedad en los términos contenidos en el Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, son ofrecidas en arrendamiento a las personas físicas o unidades convivenciales inscritas en el Servicio Vasco de la Vivienda Etxebide, cumpliendo, por tanto, los requisitos de acceso establecidos en la normativa de viviendas de protección oficial. El importe de la renta a abonar por el arrendatario se establece con arreglo a la tasación que resulte en función de los precios y rentas del mercado inmobiliario, actualizándose anualmente en función de la variación que sufra el índice de precios al consumo. En atención a la finalidad social del "Programa de vivienda vacía", la Sociedad concede al arrendatario una subvención anual, simultáneamente al otorgamiento del contrato de arrendamiento, que se descontará del importe de la renta a abonar por el mismo. Esta subvención consistirá en la diferencia entre la renta anual del arrendamiento y el treinta por ciento de los ingresos brutos anuales de la persona o unidad convivencial, computados y calculados de conformidad con la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial, y será revisada anualmente según la variación de los ingresos anuales de la persona o unidad convivencial.

En el marco del Decreto 316/2002, la Sociedad suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del "Programa de vivienda vacía" con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Como modificación al citado convenio de colaboración, la Sociedad y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco suscribieron un Anexo al mismo, con fecha 10 de diciembre de 2004. El objeto de este convenio de colaboración y de su posterior modificación, es la determinación del régimen de financiación de las actuaciones del "Programa de vivienda vacía" en cuanto a los conceptos de gestión subvencionables, su sistema de seguimiento, la cuantía de la financiación del programa y su vigencia y renovación, entre otros aspectos. En relación con los conceptos subvencionables por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, estos son, fundamentalmente, la diferencia entra la contraprestación abonada al propietario de la vivienda vacía y la renta social percibida por parte de VISESA, siendo del 100% de la renta abonada al propietario en el caso de que no hubiera inquilino, el importe correspondiente al coste de la financiación de las obras de reforma necesarias financiadas por VISESA al propietario, el importe correspondiente a las reparaciones necesarias en la vivienda previamente a su entrega al propietario y no repercutibles al inquilino ni al seguro, las cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como el



importe de los seguros contratados, entre otros conceptos. Este convenio se proroga automáticamente por periodos anuales, hasta el año 2010.

El Plan Director de Vivienda 2006 – 2009 planteaba, debido al intenso crecimiento del programa, la creación de una sociedad pública específica que potencie aún más dicho crecimiento y aumente la eficacia y eficiencia del programa. Como objetivo durante su vigencia se plantea alcanzar la movilización de 5.000 viviendas vacías teniendo en cuenta que con el anterior Plan Director 2002 – 2005 se alcanzaron 1.908 viviendas y a 31 de diciembre de 2007 el número de viviendas adscritas al programa ascendía a 3.765, con lo que el incremento había sido considerable.

Por razones de reordenación y racionalización de la gestión mediante Decreto 126/2007 de 24 de julio, se aprueba la creación de la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler, S.A. (Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A.), en adelante SPGVA, para la gestión del Programa de Vivienda Vacía y actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Con fecha 30 de abril de 2008, Visesa ha suscrito un contrato de transferencia de rama de actividad con esta nueva sociedad pública transfiriendo a SPGVA toda la actividad de Bizigune y Tanteos con fecha efectiva 1 de mayo de 2008. SPGVA se subroga en todos los derechos y obligaciones bajo los siguientes términos:

Programa Bizigune-

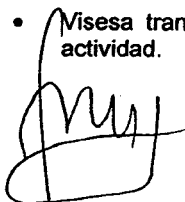
- Se transmiten los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de la cesión, siendo ya responsabilidad de SPGVA realizar la gestión de los cobros.
- Se transmiten las fianzas recibidas a dicha fecha.
- No se transmiten los contratos de arrendamiento vencidos o resueltos antes de 1 de mayo de 2008, quedándose Visesa con el derecho, y el riesgo, del cobro de las rentas impagadas y la beneficiaria de las subvenciones vinculadas a dichos impagos.
- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguen correspondiendo a Visesa.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Bizigune serán percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.

Tanteos-

- Los inmuebles de "Tanteos" propiedad de Visesa a dicha fecha no son objeto de transmisión, siendo ésta quien gestione su venta.
- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguen correspondiendo a Visesa.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Tanteos serán percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.

Adicionalmente:

- SPGVA se subroga en los contratos de personal que Visesa tenía para realizar las operaciones de Bizigune y Tanteos.
- SPGVA se subroga en todos los convenios y pólizas de seguros suscritos que estén relacionadas con las actividades de Bizigune y Tanteos.
- Visesa transmite una serie de bienes muebles necesarios para que SPGVA realice su actividad.






- Todos los derechos de propiedad intelectual son transferidos a SPGVA.

Visesa ha clasificado los diferentes epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias vinculados a las actividades de Bizigune y Tanteos dentro del epígrafe de "Operaciones Interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta (Notas 4.m y 19).

Visesa ha recibido por parte de la nueva Sociedad un importe de 8.538.365 euros, correspondiente al neto de los saldos deudores y acreedores trasferidos (3.489.005 euros) más la parte de la subvención del ejercicio 2008 correspondiente a cubrir el déficit entre ingresos y gastos de esta actividad de interés público durante los 4 primeros meses del año, en los que fue llevada a cabo por Visesa. Todo este importe ha sido cobrado íntegramente durante el ejercicio (Notas 4.m y 19).

Información medioambiental-

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de Junio de 2008.

b) *Consolidación-*

Al 31 de diciembre de 2008, VISESA no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, al no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades. Si bien la Sociedad participa en las sociedades Orubide, S.A. y Alokabide, S.A., dicha participación no es mayoritaria, dado que las mismas son controladas y gestionadas conjuntamente con otros socios al 50%

hi

No obstante, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., al amparo de lo indicado en el artículo 200 de la Ley 16/2007 de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. conjuntamente con la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., (SPGVA) que desde el 1 de mayo de 2008 está desarrollando la actividad del Programa Bizigune y de la venta de tanteos actúan en concierto con su operativa, ya que, por un lado parte de los miembros del Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. son también miembros del Consejo de Administración de SPGVA influyendo notoriamente en sus políticas y gestión de su actividad, y, por otro lado, estas dos sociedades junto con Orubide, S.A. y Alokabide, S.A. desarrollan sus actividades en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009 redactado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades (en euros):

	Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Cifra de negocios	Resultado del ejercicio
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	406.271.216	349.260.575	57.010.641	113.270.939	2.971.796
Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A.	10.049.336	7.034.620	3.014.716	(8.811.407)	-
Alokabide, S.A.(*)	62.363.107	60.629.877	1.733.230	3.318.358	(1.652.752)
Orubide, S.A.(*)	26.794.987	27.075.761	(294.774)	245.415	(649.960)
Total	505.478.646	444.000.833	61.463.813	108.023.305	669.084

(*) Dichos importes agregados se han incluido considerando el porcentaje de participación que Visesa tiene en dichas sociedades y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dichas sociedades por el método de integración proporcional o por puesta en equivalencia, (en el caso de Alokabide, S.A. serían significativos, ya que ha comprado históricamente la casi totalidad de sus edificios destinados a alquiler social a Visesa, obteniendo esta primera un margen en la operación.)

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, 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.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones de la incertidumbre-

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 6)
- El valor de mercado de participaciones en empresas del grupo (Nota 7)
- El cálculo de provisiones (Nota 11)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información y Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

2.e.1 Comparación de la información

La información contenida en estas notas explicativas de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2008 se presenta preparada de acuerdo al nuevo Plan General Contable, por lo que a efectos comparativos con la información del ejercicio 2007 no resultan comparables con las del precedente, dado que fueron preparadas de acuerdo al Plan General Contable aplicable para el ejercicio 2007 (Nota 2.e.2).

2.e.2 Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables



A los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto de 31 de diciembre de 2008 son los primeros preparados tras la entrada en vigor del nuevo Plan General Contable, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el Nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 (en adelante NPGC) y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permite distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC(90).

hi

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

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

ACTIVO	31.12.07	PASIVO	31.12.07
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	5.713.371	FONDOS PROPIOS:	
		Capital social	23.093.886
		Prima de emisión	4.333.782
		Reservas	7.852.088
		Resultados de ejercicios anteriores	-
		Resultado del ejercicio (Beneficio)	3.497.541
			38.777.297
INMOVILIZADO:		INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS:	
Inmovilizaciones inmateriales		Subvenciones por Contratos-Programa	65.340.604
Coste	796.338	Otras subvenciones	7.719.524
Amortizaciones	(524.671)		73.060.128
	271.667		
Inmovilizaciones materiales		PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	2.650.736
Coste	8.753.817		
Amortizaciones	(1.127.799)		
Provisiones	(561.946)		
	7.064.072		
Inmovilizaciones financieras		ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
Participaciones en empresas asociadas	12.020.242	Deudas con entidades de crédito	86.628.948
Cartera de valores a largo plazo	250.000	Acreeedores por operaciones de tráfico	10.375.644
Créditos a largo plazo	3.118.566	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	9.015.182
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	576.459	Fianzas y depósitos recibidos	1.857.634
Otras Inversiones financieras	19.197		107.877.408
Provisiones	(4.759.990)		
Administraciones Públicas a Largo Plazo	51.235.979		
	62.460.453		
Total inmovilizado	69.796.192		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	23		
ACTIVO CIRCULANTE:		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
+Existencias		Deudas con entidades de crédito	1.672.988
Coste	206.165.893	Deudas con empresas asociadas	597.996
Anticipos de Proveedores	126.539	Acreeedores comerciales	2.909.120
Provisiones	(713.527)	Anticipos de clientes	
	205.578.905	Deudas por compras o prestación de servicios	169.115.620
Deudores-			172.024.740
Clientes por ventas y prestación de servicios	91.908.863	Otras deudas no comerciales-	
Empresas asociadas, deudoras	15.428.240	Administraciones Públicas	1.699.066
Deudores diversos	405.542	Remuneraciones Pendientes de pago	7.419
Administraciones Públicas	17.568.811	Otras deudas	33.529
Provisiones	(371.707)		1.740.014
	124.939.749		
Inversiones financieras temporales	1.219.104		
Tesorería	11.990.035		
Ajustes por periodificación	283.748	Provisión para operaciones de tráfico-	21.119.820
Total activo circulante	344.011.541	Total pasivo circulante	197.155.558
TOTAL ACTIVO	419.521.127	TOTAL PASIVO	419.521.127

9

Balance integrado en las Cuentas Anuales del ejercicio 2007 formuladas por los Administradores de la Sociedad bajo PGC 90 sobre las que Deloitte emitió un informe de auditoría que contenía una opinión favorable

**VISESА, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -
EUSKADIKO ETXEBITZA ETA LURRA, E.A.**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
GASTOS:		INGRESOS:	
Aprovisionamientos	137.457.724	Importe neto de la cifra de negocios	131.743.540
Gastos de personal	3.833.275		
Dotaciones para amortización	288.329	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	6.756.699
Variación de las provisiones para operaciones de tráfico	12.433.341	Otros ingresos explotación-	
Otros gastos de explotación-		Ingresos accesorios y otros	361.955
Servicios exteriores	3.623.558	Subvenciones por Contratos-Programa	14.695.168
Tributos	19.644	Otras subvenciones	15.197.396
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	11.098.887		
	168.754.758		168.754.758
Gastos financieros	5.915.229	Ingresos financieros	449.448
	5.915.229	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	5.465.781
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	5.633.106		5.915.229
Variación de la provisión de inmovilizado inmaterial material y de cartera de control	2.028.787	Ingresos extraordinarios	1.543.789
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial y material	641	Ingresos de ejercicios anteriores	172.330
Gastos extraordinarios	83.013		
Gastos de ejercicios anteriores	144.327	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	540.649
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-		2.256.768
	2.256.768		
V. BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.092.457		
Menos- Impuesto sobre Sociedades			
	1.594.916		
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	3.497.541		

Cuenta de pérdidas y ganancias integrado en las Cuentas Anuales del ejercicio 2007 formuladas por los Administradores de la Sociedad bajo PGC 90 sobre las que Deloitte emitió un informe de auditoría que contenía una opinión favorable

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008. De acuerdo con la Disposición Transitoria primera, sobre reglas generales para la aplicación del PGC en el primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2008, la empresa ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales que deben incluirse en el balance de apertura conforme a los principios y normas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/2007, de 4 de julio, salvo en su caso, los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC(90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC(90) (*)	38.777.298
Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad	
Accionistas por desembolso no exigidos	(5.713.371)
Reversión de provisión de cartera en empresas del grupo	3.612.645
Retrocesión de ventas 07 (margen de Ventas)	(11.413.024)
Subvenciones (Nota 10)	33.300.251
Impuesto diferido (Nota 15)	(7.139.964)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	51.423.836

(*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales (o en su caso en las notas explicativas al balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto). En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

Con impacto en patrimonio neto-

- 1) Bajo la nueva normativa el epígrafe de "Accionistas por desembolsos no exigidos" se registra dentro del patrimonio neto con saldo deudor, en lugar de aparecer en el activo del balance.
- 2) El NPGC recoge que las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valorarán por su coste, menos, el importe de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiéndose este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Por el contrario, el antiguo Plan General contable de 1990 indicaban que las inversiones a largo plazo en empresas del Grupo, en empresas asociadas y vinculadas y en cartera de valores a largo plazo, todas ellas sociedades no cotizadas, deberían figurar valoradas individualmente a su coste de adquisición o mercado, el menor, entendiéndose este último como el valor teórico contable de las participaciones obtenido a partir de los últimos estados financieros disponibles, corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistían en la valoración posterior y por las expectativas de generación de beneficios en los próximos ejercicios que se incorporaban en la determinación del precio de adquisición y subsistían al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2007, Visesa tenía recogida en base a la Normativa del PGC de 1990 una provisión de cartera por importe 3.612.645 euros, aproximadamente, en relación a su participación en la sociedad participada al 50% Alokabide, S.A. (Nota 7), calculada de acuerdo a la normativa contable en vigor. De cara a la conversión de los estados financieros de Visesa al Nuevo Plan General Contable la Sociedad ha procedido a calcular el valor recuperable de dicha participación en base al método de descuento de flujos, siendo aquél superior a su valor neto contable, por lo que ha procedido a revertir dicha provisión contra reservas (neta del efecto fiscal) en la fecha de transición al NPGC. Las principales hipótesis consideradas en los descuentos de flujos han sido las siguientes:

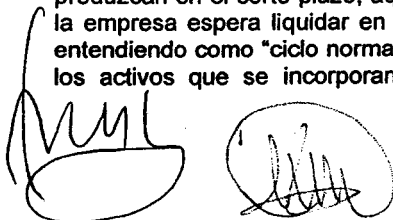
- Los flujos se han proyectado hasta 2028, año en el que se estima que la Sociedad venderá en el mercado las últimas viviendas de su parque Público de alquiler (Nota 8). Para estimar el precio de venta futuro de las promociones la Sociedad ha actualizado los precios de venta actuales por el IPC y ha corregido el precio resultante por un 15% o 20% de incremento, dependiendo de la fecha de compra de la vivienda. Los precios de

venta futuro de estas viviendas están ya fijados por Ley. Algunas de las viviendas podrían venderse a precio de vivienda libre; no obstante, la sociedad ha asumido en su modelo por prudencia que todas las viviendas van a ser vendidas a precio fijado por ley.

- Se ha utilizado una tasa de descuento (WACC) del 4 % que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del negocio.
 - Se ha considerado en base a los presupuestos de la Sociedad, presentados al Consejo de Administración, y siempre siguiendo un principio de prudencia.
 - Se han considerado un número de viviendas en alquiler de acuerdo con las inversiones realizadas por Alokabide, S.A. históricamente, y los nuevos edificios a adquirir según lo estipulado en el Plan Director de Vivienda 2006-2009, que recoge que la Sociedad llegará a gestionar más de 10.000 viviendas en alquiler.
- 3) El nuevo Plan General Contable considera que las ventas de promociones cumplen las condiciones para ser reconocidas y registradas en los estados financieros en el momento en que se produce el traspaso legal de propiedad al comprador, que coincide con el momento de la entrega de llaves o elevación a escritura pública en lugar de cuando las promociones se encuentran sustancialmente terminadas (entendiéndose que podía alcanzarse esta premisa con un 80% de grado de avance de construcción), según establecía la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1999, en la que se aprobaron las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias. En este sentido, los derechos de cobro reconocidos en aplicación de la anterior normativa y las provisiones de terminación de obra se han dado de baja así como los ingresos y gastos correspondientes, reconociéndose el coste de las promociones como mayores existencias en el balance de transición.
- 4) De acuerdo al Nuevo Plan General de Contabilidad, las subvenciones afectas a promociones en curso se imputarán en el Patrimonio neto cuando tengan la consideración de no reintegrables (Nota 10) y se reconocerán en la cuenta de Pérdidas y Ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, es decir, el coste de las viviendas entregadas. Asimismo, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en la Consulta arriba mencionada indica que para que una subvención se considere no reintegrable, se tienen que cumplir los siguientes requisitos:
- a. Exista un acuerdo individualizado de concesión a favor de la empresa.
 - b. Se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión.
- Por esta razón, no se han clasificado como Patrimonio Neto a 1 de enero de 2008 la totalidad de las subvenciones registradas en las cuentas anuales del ejercicio 2007 como "Ingresos a Distribuir en varios ejercicios".
- 5) Se incluye el impacto fiscal, en caso de ser aplicable, de los diferentes ajustes derivados de la transición al Nuevo Plan General Contable.

Sin impacto en patrimonio neto-

- 6) Los desembolsos pendientes sobre participaciones en empresas del grupo se registran en el activo minorando la correspondiente participación, en lugar de figurar en el pasivo.
- 7) De acuerdo a los principios contables aplicables a partir de este ejercicio 2008, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzcan en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o



equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes. En este sentido, y a efectos comparativos, debe tenerse en cuenta que los pasivos relacionados con la financiación de los terrenos y solares adquiridos por la Sociedad (Nota 9, 12 y 13), se han clasificado dentro del pasivo corriente, mientras que en las cuentas anuales del ejercicio 2007 (cuyos balance y cuenta de resultados se adjuntan en esta misma nota) se clasificaban como "Acreedores a largo plazo".

- 8) De acuerdo a la realidad económica, las líneas de descuento suscritas por la Sociedad en el marco del Convenio de Colaboración Financiera descrito en Nota 4.d, se han calificado como financiación no bancaria en el epígrafe "Otros pasivos financieros no bancarios".

f) Agrupación de partidas

Determinadas 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2008 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el balance de transición, aparte de los indicados en la Nota 2.e.2 anterior.

h) 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 el balance de transición con respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2007.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2008 formulada por los Administradores de la Sociedad, y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma es la siguiente:

	Euros
A reserva legal	297.180
A reservas voluntarias	2.674.616
Total (Nota 10)	2.971.796

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la preparación de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 adjuntas han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones inmateriales-

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Handwritten signatures and a circular stamp, likely representing the approval of the financial statements.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

No existen deterioros de activos intangibles y materiales a 31 de diciembre de 2008.

b) Inmovilizaciones materiales-

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a.

Cuando se trata de bienes adquiridos a título gratuito, se considera como precio de adquisición el valor venal de los mismos en el momento de la adquisición.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material, distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado, entre los años de vida útil estimada que se indican a continuación:

	Años de Vida útil Estimada
Construcciones	33,3
Otras instalaciones	10
Utillaje y mobiliario	10
Equipos informáticos	5
Elementos de transporte	5

En el caso en el que existan circunstancias por las cuales pueda ser previsible una pérdida de valor, o se pueda acortar la vida útil de las inmovilizaciones materiales, la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, procede a dotar las correspondientes provisiones. En este sentido, la Sociedad tiene registrada una provisión para inmovilizado material, dotada en ejercicios anteriores, por el valor en

libros de los terrenos propiedad de la Sociedad, cuyo derecho de superficie fue cedido a favor de terceros por un periodo total de 75 años (Nota 6). En dicho momento, el régimen de adquisición de suelo para el desarrollo de promociones difería del existente actualmente descrito en la Nota 1.

c) 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.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

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

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

li

d) Instrumentos financieros-

Activos financieros

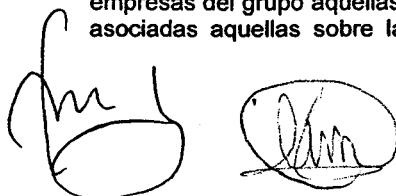
Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Por otra parte, el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Administraciones Públicas deudoras por subvenciones" del balance de situación adjunto incluye la cuenta a cobrar a largo plazo al Gobierno Vasco por subvenciones concedidas de carácter plurianual y no reintegrables (Nota 10).

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente,



dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas consiste en registrar con cargo a la cuenta "Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales" el importe del deterioro estimado en las cuentas comerciales que están en situación irregular por pago atrasado, suspensión de pagos, insolvencia, mora u otras causas, mediante el análisis individual de la cobrabilidad de las mismas, minorando el importe de la cuenta "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto. Dicha provisión se registra en la cuenta "Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales". Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene registrados 31 miles de euros por este concepto.

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.

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

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el balance de situación adjunto las deudas se clasifican de acuerdo con el Plan General de Contabilidad con en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas a corto plazo aquéllas cuyo vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho período.

El epígrafe "Otros pasivos financieros no bancarios" recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 90 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 3 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo, en tanto en cuanto funciona como una cuenta corriente pudiendo variar sus saldos en función de los cobros de subvenciones. El nominal de las certificaciones vencidas y descontadas por el constructor pendientes de pago al cierre del ejercicio y la periodificación de los intereses devengados y no pagados por las mismas a dicha fecha se registran en el epígrafe antes mencionado de "Otros pasivos financieros no bancarios" del pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre adjunto. Los intereses devengados durante el ejercicio 2008 por estas líneas de descuento han ascendido a 6.784.995 euros y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2008 adjunta.

Las deudas con entidades de crédito recogen el saldo dispuesto de las diferentes líneas de crédito formalizadas y el saldo de los préstamos obtenidos, junto con la periodificación de los intereses devengados por los mismos pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, así como los intereses devengados y pendientes de pago de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas a que se hace referencia en el párrafo anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

e) Existencias-

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

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

La Sociedad, activa, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, como mayor valor de existencias, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en

el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

Durante 2008, la Sociedad ha activado como mayor valor de las existencias, de acuerdo al procedimiento indicado con anterioridad, gastos financieros por importe de 9.149.584 euros, que se registran en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

La valoración de los terrenos y solares adquiridos en ejercicios anteriores, y por acogerse la Sociedad a la opción de equivalencia según se indica Nota 2.e.2, a cambio de la entrega de una construcción a entregar en el futuro se realizará de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de las construcciones a entregar, con el límite del valor de mercado del correspondiente terreno. Simultáneamente, y como contrapartida, se utilizará una cuenta acreedora que ponga de manifiesto la deuda contraída por la operación anterior. A partir del 1 de enero de 2008 la deuda contraída en nuevas operaciones de este tipo se valora a valor razonable, según lo recogido en el Nuevo Plan General de Contabilidad.

En la fecha de la firma del correspondiente Contrato-Programa (convenio de colaboración con el Gobierno Vasco) (Nota 1), se calculan los resultados previstos para el conjunto de promociones que forman parte del mismo en base a los presupuestos aprobados por el Departamento técnico y financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.h), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se provisionan las posibles pérdidas totales previstas para el conjunto de promociones contempladas en el citado convenio. Una vez fijada la estimación del resultado final del correspondiente Contrato-Programa, cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada para las promociones correspondientes de forma específica. Las citadas pérdidas se registran con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias - Deterioros" del activo del balance de situación.

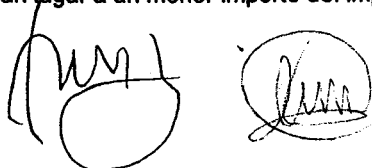
El capítulo "Promociones en curso" del epígrafe "Existencias" del activo del balance de situación (Nota 9) incorpora los costes incurridos en urbanización de terrenos por cuenta del Gobierno Vasco, estando suscritos acuerdos específicos al efecto, siendo este último quien asume la totalidad de los costes finalmente incurridos. En el epígrafe "Existencias" se presenta el saldo de costes incurridos, netos de las subvenciones cobradas (Nota 4.h), de forma que el saldo deudor o acreedor representa el derecho de cobro o pago frente al Gobierno Vasco por cada uno de los encargos de la citada naturaleza. Por lo tanto, los costes incurridos y los ingresos recibidos del Gobierno Vasco en los términos descritos se activan en existencias por su importe neto, con cargo o abono, según proceda, a cuentas de variación de existencias de la cuenta de resultados, toda vez que los citados costes e ingresos han sido registrados con cargo y abono a cuentas de aprovisionamientos y de subvenciones de explotación, respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación. Adicionalmente, la Sociedad dota provisiones por lento movimiento por el 100% de las unidades de venta (elementos libres - locales, garajes y trasteros- generalmente) a las que no se ha dado salida en cinco años, por entenderse que éste es el periodo de tiempo necesario para lograr una consolidación de las zonas edificadas para el establecimiento en ellas de actividades empresariales que potencien la venta de este tipo de productos.

f) **Impuesto sobre beneficio-**

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 las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.



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 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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible (Nota 15).

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable 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.

g) *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 recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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 promoción de viviendas y anejos, la sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas de viviendas en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el valor total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto (Nota 1 y 4.h).

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas de viviendas y anejos tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo corriente - Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación (Notas 9 y 13).

Otros ingresos

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

h) Subvenciones

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

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

Visesa recibe subvenciones por dos conceptos principalmente:

Operaciones continuadas -

Por contratos programa-

Las subvenciones concedidas a VISESA subvencionan para cada promoción, por un lado, el 100% del coste de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización y de la dirección e inspección de la obra y, por otro lado, la totalidad de los costes de urbanización.

Las subvenciones concedidas dentro del marco regulador con el Gobierno Vasco (Nota 1) se registran según se van cobrando con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance, hasta el momento en el que tienen la consideración de no reintegrables y se traspasan, netos del efecto fiscal, al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos- Subvenciones por Contratos-Programa" del patrimonio neto del balance de situación. Posteriormente, se van

imputando a resultados en el momento de cierre de cada promoción (según procedimiento indicado en la Nota 1), por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del Contrato-Programa, de acuerdo con un criterio de "Isomargen" para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa. Si una subvención adquiriese la condición de no reintegrable, quedando aún pendiente parte del cobro de la misma, Viesa se reconocerá la totalidad de dicha subvención en el Patrimonio neto con cargo al capítulo de "Administraciones públicas deudora por subvenciones", en el activo no corriente del balance de situación adjunto.

El Director de Planificación y Procesos Operativos del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco ha manifestado expresamente con fecha 25 de marzo de 2009 que las subvenciones asociadas a las Promociones de Mirivilla, Morlans, Pasaia, Getxo y Bolueta, todas ellas integrantes de los Contratos Programa del 2004 y 2005 tienen la consideración de No Reintegrables en base a las actuaciones y avances urbanísticos realizadas en las mismas, aunque en la mayor parte de las mismas no se haya realizado la urbanización y/o llevado a cabo la redacción de los proyectos de urbanización y edificación.

Por lo tanto, el concepto de "Subvención por Contrato-Programa" es una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individualmente considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un Margen Global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, el cierre de una promoción concreta, de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.g, arrojará como resultado el margen obtenido en dicha promoción individualmente considerada, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:

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

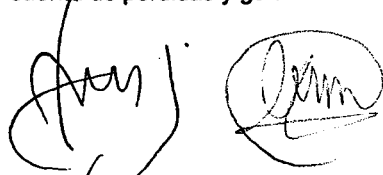
El importe de subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en el ejercicio 2008 ha ascendido a 14.757 miles de euros, registrado con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10).

Por cesiones-

La Sociedad en el desarrollo de su actividad puede recibir cesiones gratuitas por parte de ciertas entidades públicas de aprovechamiento residencial, que son registradas en el epígrafe de existencias a su valor venal con contrapartida en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación (Nota 10). El importe de subvenciones por cesiones gratuitas imputado a resultados en el ejercicio 2008 ha ascendido a 1.696 miles de euros, registrado con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10).

Otras-

En el ejercicio 2008, la Sociedad ha recibido una subvención de explotación por un total de 403.354 euros para la financiación de las inversiones destinadas a la mejora de la eficiencia energética y al fomento de las energías renovables en las promociones de la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido otra subvención de explotación por importe de 145.299 euros, asociada a las obras que se están realizando en la promoción de "El Villar". Finalmente, se han recibido otra serie de subvenciones de explotación por importe de 19.416 euros. Dichas subvenciones se han registrado en el epígrafe "Imputación de subvenciones del inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.



Operaciones interrumpidas -

Por la actividad del programa Bizigune y tanteos durante los primeros cuatro meses del ejercicio 2008, se han refacturado subvenciones específicas que como tales, se imputan como ingreso en la cuenta de resultados (Notas 4 y 19).

i) Provisiones para riesgos y gastos-

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales 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.
- b) Pasivos contingentes: 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.
- c) Activos contingentes: derechos e ingresos posibles surgidos 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 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. Los pasivos contingentes 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad dispone de provisiones por importe de 2.098 miles de euros (Nota 11), aproximadamente, registradas en el epígrafe "Provisiones a largo plazo – Provisiones de riesgos y gastos" en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso y reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones pendientes de cuantía indeterminada que surgen en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución. Adicionalmente, dentro del epígrafe "Provisiones a corto plazo" encuentran registrados los costes estimados pendientes de incurrir hasta completar la obra para aquellas unidades vendidas para las que se ha registrado la venta, así como por los gastos estimados por evicción y saneamiento (garantías) en base a la experiencia previa o referencias sectoriales. La provisión por estos conceptos a cierre del ejercicio 2008 asciende a 7.110 miles de euros, aproximadamente.

No existen ni pasivos ni activos contingentes (excepto por lo indicado en la Nota 4.I) a 31 de diciembre de 2008 adicionales a los descritos en la Nota 11.

j) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran

como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión de despido. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos en el futuro de los que pudieran derivarse pasivos significativos no habiéndose creado, por tanto, provisión alguna por este concepto.

k) Compromisos con el personal-

De acuerdo con el convenio colectivo al que los empleados de la Sociedad se encuentran adscritos, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza). En caso de acogerse a esta opción de jubilación anticipada, percibirían una gratificación en función de la edad en el momento del pase a jubilación voluntaria.

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

Los compromisos adquiridos con el personal derivados de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a una entidad de previsión social voluntaria resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal (Nota 16).

l) Coste de la prorrata del Impuesto sobre el Valor Añadido-

Hasta el ejercicio 2004, y como consecuencia del volumen significativo de subvenciones que anualmente cobra la Sociedad, especialmente en el marco de la financiación de las promociones, la Sociedad estaba sometida a la regla de la prorrata de forma recurrente a lo largo de los ejercicios. En este contexto, la Sociedad registraba el coste de la prorrata en todas las adquisiciones y compras del ejercicio de acuerdo con el porcentaje de prorrata aplicado en el ejercicio inmediatamente anterior, y con cargo a las cuentas de gasto o activo que correspondan en función de la naturaleza de la compra o adquisición. Al cierre del ejercicio, la Sociedad ajustaba el coste de la prorrata de IVA así registrado con el coste de la prorrata realmente devengado en el ejercicio, ajustándose la diferencia con cargo o abono, según procediera, al epígrafe de "Otros gastos de explotación - Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con fecha 6 de octubre de 2005, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas dictó Sentencia de 6 de octubre de 2005 en el asunto C-204/03, relativo a la compatibilidad de diversos preceptos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, con la Directiva 77/388/CEE, de 17 de mayo, Sexta Directiva del Consejo sobre este impuesto. En concreto, se pronunció sobre la incompatibilidad de determinados apartados de la Ley de IVA con la mencionada Directiva, al prever una prorrata de deducción del impuesto sobre el valor añadido soportado por los sujetos pasivos que efectúan únicamente operaciones gravadas y al instaurar una norma especial que limita el derecho a la deducción de IVA correspondiente a la compra de bienes o servicios financiados mediante subvenciones. Como consecuencia de la citada sentencia se publicó la Resolución 2/2005, de 14 de noviembre, de la Dirección General de Tributos, sobre la incidencia en el derecho a la deducción en el Impuesto sobre el Valor Añadido de la percepción de subvenciones no vinculadas al precio de las operaciones, por la que en caso de que se perciban subvenciones no cabe la aplicación de limitación directa alguna en el derecho a la deducción por el mero hecho de su percepción, salvo en el caso de realizar operaciones exentas previstas en el artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido que no originen derecho a deducción.

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad recurrió las liquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con lo indicado anteriormente, de los ejercicios 1999 a 2000. Para los restantes ejercicios, hasta el ejercicio 2004, los Administradores de la Sociedad han presentado los recursos

correspondientes, dentro de los plazos legales previstos. En el ejercicio 2008 se han cobrado parte de los importes reclamados más sus correspondientes intereses de demora por un total de 882.952 euros, provenientes en su mayoría de la Hacienda Foral de Gipuzkoa, que se han registrado como ingresos en el epígrafe "Gastos e ingresos excepcionales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. El desglose de los importes reclamados no devueltos a la Sociedad a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Euros			
	1999	2000	2001	Total
Hacienda Foral-Bizkaia	29.433	145.105	56.757	231.295
Total	29.433	145.105	56.757	231.295

Como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas anteriormente mencionada, la Sociedad no se encuentra sometida actualmente a la regla de la prorrata del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Sociedad sigue el criterio de registrar el derecho a devolución de los impuestos anteriormente señalados en el momento de la aprobación por parte de la autoridad de su devolución. Los Administradores de la Sociedad no esperan ninguna incidencia para el cobro de las cantidades restantes, si bien su registro se consideran activos contingentes y no son objeto de registro hasta que se comunica la aprobación de la devolución por parte de la Administración competente.

m) Activos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones interrumpidas-

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses, habiendo iniciado la Sociedad un programa para encontrar comprador y completar el plan.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta (Nota 8).

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Una operación interrumpida es todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

El 30 de abril de 2008, Visesa ha transferido la rama de actividad de Bizigune y Tanteos a Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler, S.A. (Nota 1.b). Para este tipo de operaciones, la Sociedad incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos" el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

No obstante, dado que la diferencia negativa de ingresos y gastos generados por la actividad de Bizigune es subvencionada íntegramente por el Gobierno Vasco (Nota 4.h y 10), el resultado neto de la actividad es nulo, y como tal aparece en la línea de actividades interrumpidas de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. La subvención recibida por esta actividad realizada durante el periodo

li

de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2008 ha ascendido a 5.049.360 euros, habiendo sido cobrada íntegramente a 31 de diciembre de 2008.

n) Transacciones con vinculadas-

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que 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.

Para un mejor entendimiento de la naturaleza de las deudas, las contraídas con entidades de crédito que forman parte de su accionariado (Nota 10) con carácter crediticio figuran dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito".

5. Inmovilizaciones inmateriales

El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

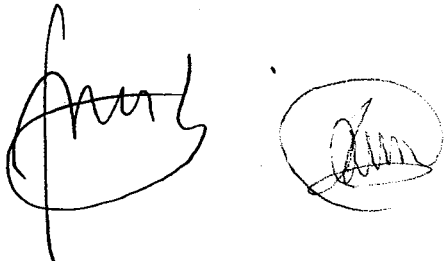
	Euros		
	Saldo 01.01.08	Adiciones/ Dotaciones (Nota 4.a)	Saldo 31.12.08
Coste:			
Aplicaciones Informáticas	724.461	83.757	808.218
Propiedad Industrial	55.256	-	55.256
TOTAL COSTE	779.717	83.757	863.474
Amortización Acumulada:			
Aplicaciones Informáticas	(467.343)	(106.961)	(574.304)
Propiedad Industrial	(49.264)	(4.896)	(54.160)
TOTAL AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(516.607)	(111.857)	(628.464)
INMOVILIZADO INMATERIAL NETO	263.110		235.010

li

Al 31 de diciembre de 2008 existe inmovilizado inmaterial con un coste original de 299.550 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso.

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



	Euros				
	Saldo 1.01.08	Adiciones/ Dotaciones (Nota 4.b)	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Saldo 31.12.08
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	733.327	79.051			812.378
Construcciones	2.639.822	216.394	(18.249)	(2.502.727)	335.240
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	879.882	16.187	-	(495.887)	400.182
Otro inmovilizado	426.407	31.221	(32.389)	(16.621)	408.618
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	4.091.000	9.342.702		-	13.433.702
TOTAL COSTE	8.770.438	9.685.555	(50.638)	(3.015.235)	15.390.120
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(318.024)	(79.176)	973	301.662	(94.565)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(514.277)	(77.517)	16.621	214.568	(360.605)
Otro inmovilizado	(303.562)	(39.359)	18.093	8.064	(316.764)
TOTAL AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(1.135.863)	(196.052)	35.687	524.294	(771.934)
Provisiones de terrenos	(561.946)	-	-	-	(561.946)
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	7.072.629				14.056.240

Tal y como se indica en la Nota 4.b de la Memoria y en el cuadro de movimiento adjunto, la Sociedad tiene totalmente provisionado el valor de adquisición del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno. El régimen actual de adquisición de suelo para la edificación se describe en la Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2008 existe inmovilizado material con un coste original de 259.309 euros que está totalmente amortizado y que todavía está en uso.

Con fecha 20 de julio de 2007, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa con un tercero por el cual se realiza la adquisición de un local y varias oficinas en Vitoria-Gasteiz por importe de 10.000 miles de euros y entregando a cuenta un importe de 4.000 miles de euros. La compraventa del inmueble se ha realizado el 6 de Noviembre del 2008, abonando en este ejercicio la cantidad restante. Para hacer frente al pago, la sociedad ha recibido un anticipo por parte del Gobierno Vasco por importe de 11 millones de euros (Nota 14). Dicho anticipo tiene un vencimiento de un año, por lo que ha sido registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" en el pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, se han incurrido en una serie de gastos adicionales para acondicionar el edificio a las necesidades de la Sociedad. A fecha de cierre del ejercicio, el Inmueble todavía no se encontraba finalizado, por lo que todo el coste del mismo se encuentra registrado dentro del capítulo "Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso".

En enero del 2009 el edificio ha sido terminado, y como consecuencia de esta operación, la Sociedad ha trasladado su centro de operaciones a una nueva ubicación (Nota 1) siendo intención de enajenar las oficinas en las que hasta ahora la Sociedad ha venido desarrollando su actividad, con lo que han procedido a traspasar el valor neto contable de los elementos de inmovilizado afectos a dichas oficinas, que ascendía a 2.491 miles de euros, aproximadamente, al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 (Nota 8).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2008, los Administradores de la Sociedad estiman que existe cobertura suficiente.

Al 31 de diciembre de 2008 no existía carga o gravamen alguno sobre el inmovilizado de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha adquirido ningún elemento de inmovilizado a otras compañías del Grupo.

Prácticamente la totalidad del inmovilizado material de la sociedad se encuentra afecto a la actividad a 31 de diciembre de 2008.

7. Instrumentos Financieros

Instrumentos financieros a largo plazo

El movimiento habido durante el ejercicio de 2008 en este epígrafe del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo 01.01.08	Adiciones	Cancelaciones o traspasos a Corto Plazo	Saldo 31.12.08
Participaciones en empresas de grupos y asociadas				
Participaciones en empresas asociadas	12.020.242	-	-	12.020.242
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	(9.015.181)	-	-	(9.015.181)
Cartera de valores a largo plazo	250.000	-	-	250.000
Deterioros de participaciones en empresas del grupo	(1.147.345)	(649.960)	-	(1.797.305)
Otras inversiones financieras				
Créditos a largo plazo (*)	3.056.642	-	(3.056.642)	-
Créditos a largo plazo al personal	61.924	25.700	(43.866)	43.758
Otras inversiones financieras	595.656	-	(53.479)	542.177
Total	5.821.938	(624.260)	(3.153.987)	2.043.691

(*) Se corresponde a las cantidades entregadas a los inquilinos del programa Bizigune para las reformas. El 31 de abril de 2008 la sociedad ha transferido la totalidad de los saldos vivos relacionados con esta actividad a la sociedad SPGVA (Notas 4. m y 19)

Participaciones en empresas de grupo y asociadas-

El Plan Director de Vivienda 1996/1999, Etxebide, contemplaba como una de las líneas estratégicas de acción la construcción de dos sociedades operadoras, una dedicada a la promoción y urbanización de suelo y, la otra, a la promoción y gestión de viviendas en alquiler. Son ambas por tanto asimismo sociedades instrumentales en el desarrollo de la política de vivienda. La fórmula de participación pública y privada definida es mixta e igualitaria entre ambas iniciativas, siendo gestionadas conjuntamente. Así, las nuevas sociedades operadoras se crearon en el año 2000 con los nombres de Orubide, S.A. y Alokabide, S.A., respectivamente.

Los datos más significativos de las sociedades en las que participa Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA), se detallan a continuación:

Sociedad	Actividad	Domicilio Social	% Participación Directa	Euros				Resultado del Ejercicio 2008 (Pérdida) (*)
				Coste	Capital (*) (**)	Reservas (*)	Subvenciones	
Coste-Orubide, S.A. (Nota 14)	Gestión de suelo	Vitoria	50%	6.010.121	3.005.060	(2.294.686)	-	(1.299.921)
Alokabide, S.A. (Nota 14)	Gestión de alquiler de viviendas	Vitoria	50%	6.010.121	3.005.060	(7.225.293)	10.992.198	(3.305.504)
				12.020.242				

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2008 auditadas por Deloitte, S.L.

(**)(*) Detraído el capital no exigido, pendiente de desembolso

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

Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad. Esta sociedad tiene prevista la consolidación de sus actividades en un futuro próximo, tras la venta a Visesa de los terrenos adquiridos en el área de Bolueta (Nota 9) para la promoción de VPO y VPT.

Por su parte, Alokabide, S.A. es el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler. En base a su plan de negocio, Alokabide adquiere inmuebles (en calidad de titular superficiario) que explota en régimen de alquiler (siendo los arrendatarios designados por Etxebide tal y como se indica posteriormente) durante un número de años que puede ser de 15 ó 20 años (este aspecto está ligado a la normativa legal que regula las viviendas adquiridas, es decir, el Real Decreto 315/2002 o al Real Decreto 306/2000) para posteriormente proceder a su enajenación como vivienda social o vivienda libre, en función de la normativa legal que regula las mismas. La sostenibilidad del modelo de negocio está soportada en la actual normativa en vigor para la fijación de precios de venta de vivienda protegida. Esta sociedad está previsto que no tenga superávit de explotación hasta 2012, de acuerdo al modelo de negocio a probado para la misma y necesario para su equilibrio patrimonial y financiero. La mencionada sociedad tiene registradas subvenciones de capital que permiten que la sociedad se encuentre por encima las dos terceras partes del capital social, salvando por tanto la situación de desequilibrio patrimonial a efectos mercantiles. Asimismo, dicha sociedad participada cuenta con préstamos y líneas de crédito como su principal fuente de financiación presente y futura. En este contexto, el Consejo de Administración de dicha sociedad ha acordado financiarse vía créditos y está previsto el desembolso de los dividendos pasivos pendientes en el año 2010.

Ninguna de estas sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2008, el 75% del coste de cada una de estas participaciones está pendiente de desembolso por importe total de 9.015.182 euros, el cuál aparece registrado minorando el coste de la participación. Si bien estaba inicialmente estipulado su desembolso en el ejercicio 2005, en la práctica el Consejo de Administración de ambas, en virtud de la autorización facultada por la Junta de Accionistas de las mencionadas sociedades, recondujo nuevamente dicha fecha hasta como máximo el ejercicio 2010.

Por último, dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2006-2009 del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encuentra en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad decidió invertir en el ejercicio anterior 250.000 euros en la cooperativa europea Cooperativa LHEDCO cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas siendo la principal una empresa pública francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. La participación de la sociedad en esta entidad es del 21,73%. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros de dicha Sociedad si bien los Administradores estiman que no existe un deterioro significativo sobre la misma.

Deterioros

La sociedad provisiona las participaciones en empresas del grupo siempre que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros (Nota 4.d). Los valores recuperables de las empresas asociadas a cierre del ejercicio 2008 ascienden a:

Sociedad	Valor recuperable	Coste en libros	Deterioro
Orubide, S.A.	4.212.816	6.010.121	1.797.305
Alokabide, S.A.	55.929.122	6.010.121	N/A
Total	60.141.938	12.020.242	1.797.305

Los valores recuperables de las empresas han sido calculados de la siguiente manera:

- **Alokabide:** Aplicando el método de descuento de flujos de efectivo a partir del Plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración, y aplicando un tipo de descuento acorde a las características de cada empresa y su sector (Nota 2.e.2).
- **Orubide:** Corrigiendo el valor de los fondos propios por las plusvalías netas tácitas del activo.

Las posibles plusvalías tácitas de la Sociedad están vinculadas a los activos de la misma que se concretan en terrenos en Bolueta, Zestoa, Tolosa, Eibar y Ondarroa. La Sociedad ha utilizado tasaciones de Expertos Independientes para los 4 últimos terrenos, mientras que para el caso de Bolueta, la recuperabilidad de dicho bien se producirá con la venta del suelo a Visesa. Del resultado de las tasaciones realizadas y de las estimaciones de la Sociedad en relación a la venta de Bolueta, surgen unas posibles plusvalías tácitas netas, considerando todos los activos, con una alta variabilidad e incertidumbre, ya que parte de las mismas están sujetas a la Aprobación del Planeamiento Urbanístico de uno de los terrenos antes mencionados, y aparte, el mismo sector al que pertenece Orubide está sujeto a cierta incertidumbre sobre la evolución futura de los precios e hipótesis utilizadas en las valoraciones. Es por ello, que los Administradores de la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, consideran que el valor razonable de la participación que mantienen en Orubide, S.A. está adecuadamente reflejado por su valor teórico contable.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente (expresado en euros):

Descripción	Saldo a 31.12.08
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.577.002
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	1.405.079
Deudores varios	615.580
Personal	1.435
Administraciones públicas deudoras por subvenciones (Nota 10)	21.076.270
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12)	5.055.241
Deterioros	(30.862)
Total préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	29.699.745

A 31 de diciembre de 2008, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 451 miles de euros, si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. Estas cuentas corresponden a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad.

El epígrafe "Administraciones públicas deudoras por subvenciones" recoge las subvenciones concedidas a la Sociedad por parte del Gobierno Vasco, ya sean subvenciones de capital (Nota 10) o de explotación, que no han sido cobradas a la fecha de cierre del ejercicio. El movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo 01.01.08	Adiciones	Cobros	Saldo 31.12.08
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	15.546.373	17.683.411	(12.153.514)	21.076.270

El detalle de esta cuenta, desglosada por tipo de subvención es el siguiente:

	Euros
Subvenciones por Contratos – Programa pendientes de cobro- (Nota 10)	
Contrato - Programa 2001	202.568
Contrato - Programa 2002	16.150
Contrato - Programa 2003	-
Contrato - Programa 2004	6.077.973
Contrato - Programa 2005	13.616.356
	19.913.047
Subvenciones de Explotación (Nota 4. h)	241.456
Subvención Urbanizaciones complementarias y descontaminación de suelo	921.767
Total	21.076.270

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

	Saldo a 01.01.08	Dotación	Traspaso a Bizigune	Saldo a 31.12.08
Deterioro de cuentas a cobrar	371.707	122.056	(462.901)	30.862

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

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

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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:

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 12. Los proyectos de financiación de la sociedad han recibido financiación adecuada a las necesidades de los mismos por parte de las entidades financieras.

Por último, los proveedores principales de Visesa tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas (Nota 4.d) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción, la cual paga dichas certificaciones según va percibiendo los anticipos correspondientes por la venta de viviendas. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al ejercicio, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007 agudizado en 2008, uno de los principales riesgos que la sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus activos "Existencias", por lo que, de forma permanente la sociedad analiza la situación actual del mercado inmobiliario así como sus expectativas a medio y largo plazo.

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

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

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

social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la sociedad.

Riesgo de interés-

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

Por otro lado, la sensibilidad de la deuda ante fluctuaciones de los tipos de interés respecto de la deuda a largo plazo es poco significativa; una variación de más (menos) 1% en el tipo de interés podría suponer un efecto en los gastos financieros anuales de unos 2,1 millones de euros, aproximadamente.

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

8. Activos y pasivos no corrientes disponibles para la venta

El movimiento y saldo de este epígrafe es el siguiente (miles de euros):

	Movimiento	
	Activos	Pasivos
Saldo inicial	-	-
Trasposos (Nota 6)	2.490.941	1.184.790
Total neto	2.490.941	1.184.790

La sociedad tiene la intención firme de vender en el corto plazo el inmueble de oficinas ubicado en Vitoria-Gasteiz en la Calle Orio, una vez trasferido su centro de operaciones a las nuevas oficinas adquiridas durante el presente ejercicio (Nota 6).

Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, al cierre del ejercicio 2008 se han procedido a realizar las oportunas reclasificaciones.

Con fecha 30 de julio de 2004, la Sociedad suscribió préstamos para la financiación de la compra y acondicionamiento del inmueble registrado como "mantenido para la venta", con un nominal inicial total de 1.800.000 euros y a un tipo de interés derivado del Acuerdo de Condiciones Financieras (Nota 1). El plazo de duración de estos préstamos es de 10 años, y la devolución del principal así como el pago de sus intereses se efectuará en 20 cuotas semestrales calculadas por el sistema francés de amortización. La Sociedad estima que cancelará dicho préstamo en el ejercicio 2009, tras la venta de dichas oficinas, por lo que ha clasificado dicho préstamo en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

hi

La descripción detallada de los elementos patrimoniales clasificados en este epígrafe es la siguiente:

	Activos (Nota 6)	Pasivos
Construcciones(*)	2.201.065	-
Otro inmovilizado(*)	289.876	-
Préstamos	-	1.184.790
Total	2.490.941	1.184.790

(*) Neto de la amortización acumulada.

Los Administradores están comprometidos en un plan para su venta que esperan que culmine en el ejercicio 2009.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

9. Existencias

El desglose y movimiento de este epígrafe del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.08.08	Adiciones (**)	Trasposos	Retiros	Saldo al 31.12.08
Terrenos, solares y aprovechamientos (*)	81.486.661	18.023.431	(15.926.678)	-	83.583.414
Promociones en curso (*)	224.902.141	115.619.878	(171.568.832)	-	168.953.187
Edificios construidos	16.239.731	-	187.495.510	(116.555.883)	87.179.358
Viviendas derecho de tanteo y retracto (Nota 16)	4.746.131	2.285.904	-	(5.319.204)	1.712.831
Anticipos a proveedores	126.539	219.778	-	(168.791)	177.526
	327.501.203	136.148.991	-	(122.043.878)	341.606316
Deterioros (Notas 4.e y 11)	(713.472)	(1.335.137)	-	884.041	(1.164.568)
Total	326.787.731				340.441.748

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2008, un importe de 175.006 miles de euros tendrá un período de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha.

(**) Incluye adiciones al epígrafe de Terrenos, solares y aprovechamientos por importe de 3.641.017 euros en concepto de activación de gastos financieros.

Terrenos, solares y aprovechamientos-

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha continuado adquiriendo parcelas en pleno dominio, así como aprovechamientos terciarios y residenciales en diversos puntos del País Vasco, destacando adquisiciones realizadas en Zorrozaurre, entre otras. Las cesiones gratuitas de terrenos recibidas en ejercicios anteriores se encuentran valoradas en un importe de 7.719.524 euros (Nota 10). Las adquisiciones de suelo en plena propiedad que no son cesiones gratuitas se han financiado total o parcialmente con créditos hipotecarios en algunos casos o préstamos personales (Nota 12); asimismo parte del precio se encuentra en algunos casos aplazado, sin devengo de intereses hasta la finalización de las obras de urbanización o bien hasta la finalización de la promoción de viviendas y locales comerciales sobre las parcelas objeto de la adquisición, momento en el cual, como pago del importe restante, la Sociedad entregará a la vendedora el pleno dominio de los locales comerciales cuyo valor, incluyendo el coste de construcción y considerando el tiempo previsto para su cancelación, figura registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto, que a 31 de diciembre de 2008, incorpora un importe de 6.652 miles de euros (Nota 13) correspondientes a adquisiciones de los ejercicios 2005 y 2006.

hi

La adquisición en 2008 de terrenos en el área de Zorrozaurre por importe de 31.334 y 14.382 miles de euros en los ejercicios 2007 y 2008 respectivamente se enmarca dentro del Convenio para la Ordenación Urbanística de determinados terrenos de la Autoridad Portuaria de Bilbao en la península de Zorrozaurre firmado el 17 de Julio de 2006 por el Ministerio de Vivienda, la Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, la Alcaldía de Bilbao y la Autoridad Portuaria de Bilbao. Los Administradores de la Sociedad estiman que no va a haber problemas de recuperabilidad en este suelo.

Compromisos de venta de suelo

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y BBK un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en la zona de Zorrozaurre. Dicho contrato está sujeto a la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a la Sociedad y se mantendrá por un plazo de 5 años prorrogable automáticamente por otros 5 años. El precio estimado inicialmente, bajo una edificabilidad aproximada es de 20.833 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 2.083 miles de euros más el IVA correspondiente el cuál se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 (Nota 4.g). Los Administradores de la

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Sociedad estiman que la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a Visesa se realizará en marzo del 2009.

Asimismo, en dicha reunión autorizó la transmisión de una parcela en Zorrozaurre a la sociedad IMQ instrumentada como un contrato de compraventa de cosa futura sujeta a la condición resolutoria de que en el plazo de 2 años prorrogable por otro plazo de igual duración se aprueben los instrumentos de ordenación y gestión urbanística necesarios. El precio que será regularizado en el momento de la escritura pública de compraventa ha sido estimado inicialmente en 13.320 miles de euros.

Compromisos de compra de suelo

El 29 de noviembre de 2007, el Consejo de Administración de Visesa decidió la suscripción de un contrato de promesa de compra-venta con Orubide referido a las parcelas del área de Bolueta que se perfeccionará una vez producida la aprobación del proyecto de reparcelación. El precio establecido de 19 millones de euros se mantiene fijo en la medida que los costes de urbanización, descontaminación, indemnizaciones y realojos no superen los 5.786 miles de euros. En su caso, el precio se ajustaría proporcionalmente para absorber la variación de los costes de producción imputables a las parcelas hasta un máximo del 10%. Se espera que la adquisición de las parcelas se efectúe a lo largo del ejercicio 2009, una vez se haya producido la aprobación del proyecto de reparcelación.

En reunión del Consejo de Administración del 24 de enero de 2008 se tomó la decisión de adquisición de un terreno al Ayuntamiento de Beasain por 400 miles de euros para la construcción de viviendas de protección oficial y concertadas.

Gestión urbanística -

El 27 de abril de 2006 y conjuntamente a la adquisición de parcelas en el área por parte de la Sociedad por 1.203.658 euros, el Ayuntamiento de Eskorriaza adjudicó a la Sociedad el contrato de gestión y ejecución de la urbanización en dicha área para lo cual la Sociedad ha subcontratado a Orubide, S.A. (Notas 1, 7 y 14). Asimismo, esta última sociedad está ejecutando la redacción de los proyectos básicos, proyecto de ejecución hasta cota cero y Dirección para la ejecución de las excavaciones, cimentación y contenciones de las edificaciones en unas parcelas que fueron cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento de Ugao-Miravalles a la Sociedad (Nota 14).

Promociones en curso-

Las adiciones del ejercicio a las promociones en curso se corresponden con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en el ejercicio 2008, así como con la capitalización de gastos financieros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se han activado gastos financieros por importe de 7.356.778 euros (Nota 4.e), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas (Notas 4.d y 12). En el ejercicio 2007 el importe activado en existencias por gastos financieros ascendió a 5.078.279 euros

El desglose al 31 de diciembre de 2008 del coste de las Promociones en Curso distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos es el siguiente:

	Euros
	Promociones en curso
Contrato-Programa 2004	12.078.909
Contrato-Programa 2005	67.302.186
Contrato-Programa 2006	61.725.125
Contrato-Programa 2007	25.559.782
Total	166.666.002

Visesa está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos Programa 2005 y 2006, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2008 por importe de 136.605 miles de euros, aproximadamente, los cuales se han materializado en anticipos por importe de 35.710 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" (Nota 13) del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto.

Edificios construidos-

El epígrafe "Edificios construidos" del cuadro adjunto incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos – Programa 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005 por importes de 438, 7.961, 32.913, 39.582 y 6.285 miles de euros aproximada y respectivamente, todas ellas la espera de su adjudicación por Etxebide o su venta como libres, al tratarse en muchos casos de locales comerciales y garajes (Nota 1).

10. Patrimonio neto y Fondos propios

Fondos Propios

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad está representado por 7.685 acciones ordinarias de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas, estando pendiente de desembolso el 75% del capital suscrito en la ampliación realizada con fecha 21 de diciembre de 1999, ascendiendo dicho desembolso pendiente a 5.713.371 euros, registrado en el epígrafe "capital no exigido" del Patrimonio del balance de situación adjunto. Con fecha 31 de diciembre de 2004, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó facultar al Consejo de Administración para prorrogar el desembolso dentro del plazo máximo de 5 años. En base a la facultad conferida, el Consejo de Administración celebrado en esa misma fecha decidió prorrogar por dos años el desembolso de los dividendos pasivos, esto es, hasta 2007. Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2006, el Consejo de Administración acordó prorrogar por el plazo de 3 años, a contar desde el 31 de enero de 2007 dicho desembolso.

Al 31 de diciembre de 2008 las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

	Porcentaje de Participación
Gobierno Vasco	67%
Bilbao Bizkaia Kutxa (Notas 12 y 13)	14,4%
Gipuzkoa Donostia Kutxa (Notas 12 y 13)	10%
Caja Vital Kutxa (Notas 12 y 13)	4,3%
Caja Laboral – Euskadiko Kutxa (Notas 12 y 13)	4,3%
	100%

Prima de emisión-

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se originó como consecuencia de la ampliación de capital realizada el 21 de diciembre de 1999.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de Emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

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

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. A la fecha de cierre del ejercicio, la reserva legal de la sociedad asciende a 1.490.635 euros

Reserva especial para inversiones productivas-

El saldo de la "Reserva especial inversiones productivas" asciende a 638.335 euros y está asociado a los beneficios fiscales aplicados a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1996, de conformidad con el artículo 10 de la Norma Foral 8/95. La citada reserva deberá mantenerse en el pasivo y únicamente podrá aplicarse transcurridos 5 años desde su materialización a ampliar el capital o a disminuir resultados negativos de ejercicios anteriores.

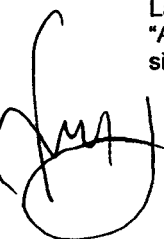


Subvenciones, donaciones y otros legados

El movimiento de las subvenciones recibidas por la Sociedad (netas del correspondiente efecto fiscal), las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas habido durante el ejercicio 2008 en este epígrafe del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

	Euros				Saldo al 31.12.08
	Saldo al 1.01.08	Adiciones	Retiros	Imputaciones	
Subvenciones por Contratos-Programa-					
Contrato-Programa 2001	140.659	-	-	6.762	147.421
Contrato-Programa 2002	2.270.375	-	-	(1.571.812)	698.563
Contrato-Programa 2003	5.327.795	-	-	(522.199)	4.805.596
Contrato-Programa 2004	10.679.295	559.457	-	(6.249.148)	4.989.604
Contrato-Programa 2005	-	13.902.180	-	(2.288.998)	11.613.182
Total Subvenciones por Contrato-Programa	18.418.124	14.461.637	-	(10.625.395)	22.254.366
Otras subvenciones recibidas (Nota 9)	5.558.057	-	-	(1.221.233)	4.336.824
Total	23.976.181	14.461.637	-	(11.846.628)	26.591.190

La parte pendiente de cobro de estas subvenciones se encuentra registrada en el epígrafe "Administraciones públicas deudoras por subvenciones" (Nota 7) del activo corriente del balance de situación adjunto. Los Administradores estiman que la mayor parte de las subvenciones pendientes de




cobro se percibirán en el ejercicio 2009, por lo que el coste amortizado de las mismas no difiere de su valor nominal al que se encuentran registrados.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha cumplido con los requisitos para la consideración de no reintegrables de las subvenciones asociadas a las promociones del Contrato-Programa 2005, pasando a registrarse dentro del patrimonio neto de la sociedad. Adicionalmente, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco ha aprobado una ampliación adicional del contrato programa 2004 por incrementos en los costes de las promociones en Arrasate y Llodio por importe de 559.456, neto de su efecto fiscal.

Asimismo, Visesa tiene concedidas subvenciones por los Contratos-Programa 2006, 2007 y 2008 (esta última concedida durante el presente ejercicio) pero que en la fecha de cierre del ejercicio tenían el carácter de reintegrable, al no haberse cumplido la totalidad de los requisitos asociados a las mismas. La Sociedad ha procedido a registrar únicamente los importes cobrados de estas subvenciones, bajo el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" dentro del pasivo no corriente del balance de situación adjunto (Nota 4.h) por importe de 6.092.719 euros.

	Euros		
	Importes pendientes de cobro	Importes registrados en el epígrafe "Otros pasivos corrientes"	Total subvenciones reintegrables concedidas
Contrato-Programa 2006	12.520.713	2.591.083	15.111.796
Contrato-Programa 2007	18.259.478	3.501.636	21.761.114
Contrato-Programa 2008	26.502.715	-	26.502.715
Total	57.282.906	6.092.719	63.375.625

11. Provisiones y Contingencias

El movimiento habido en el epígrafe "Provisión para operaciones de tráfico" y "Provisiones para riesgos y gastos" (Nota 4.i) del pasivo del balance de situación y en los epígrafes "Existencias - Provisiones" y "Deudores - Provisiones" del activo del balance de situación durante el ejercicio 2008 es el siguiente:

	Euros		
	Provisión para riesgos y gastos (Nota 4.i)	Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción	Total
Saldo al 1 de enero de 2008	2.650.736	3.710.863	6.361.599
Dotaciones con cargo a resultados	-	5.371.939	5.371.939
Reversiones con abono a resultados	(552.947)	(1.313.066)	(2.525.827)
Aplicación a su finalidad	-	(659.814)	(659.814)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.097.789	7.109.922	9.207.711

La Sociedad ha constituido provisiones para hacer frente a reclamaciones judiciales conocidas a cierre del ejercicio 2008. Esta provisión se valora por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias.

La Sociedad considera que existe provisión suficiente en sus cuentas para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Las presentes cuentas anuales no incorporan la totalidad de la información requerida en relación a provisiones y contingencias por considerarse, según lo previsto en la normativa contable en vigor, que suministrar la misma puede ocasionar perjuicio a los intereses de la Sociedad.

Adicionalmente, la Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción, recoge básicamente por un lado, los últimos costes individualizados pendientes de llegar en aquellas promociones ya entregadas, y por otro lado, una provisión por garantías de reclamaciones llevadas a cabo por los inquilinos. El desglose de la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, resumido por Contratos-Programa a los que se hallan adscritas las promociones correspondientes, es el siguiente:

	Euros
	Provisión por Terminación de Obras y saneamiento y evicción (Nota 4.e)
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2001	-
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2002	339.795
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2003	819.555
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2004	2.699.269
Provisiones específicas para Promociones del Contrato-Programa 2005	1.394.028
Provisiones para existencias de edificios construidos	1.877.941
Provisiones para viviendas de tanteos	-
Total	7.109.922



12. Deudas a largo y a corto plazo

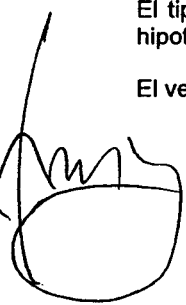
Deudas con Entidades de Crédito-

Al 31 de diciembre de 2008, los pasivos financieros del balance de situación adjunto presentaban la siguiente composición y vencimiento:

	Euros
	Corriente
Débitos y partidas a pagar con entidades de crédito	
Préstamos	20.700.098
Créditos Hipotecarios	75.250.000
Intereses devengados pendientes de pago	124.138
TOTAL	96.074.236

El tipo de interés está referenciado a Euribor más un diferencial en todos los casos salvo en el crédito hipotecario Zabalzana que es un porcentaje del IRPH.

El vencimiento de la deuda con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:



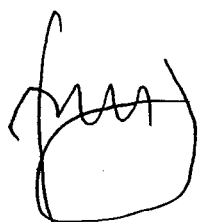

Año	Euros		
	Créditos	Préstamos	Total
2010	10.900.000	5.152.653	16.052.653
2011	10.900.000	9.209.303	20.109.303
2012	10.900.000	6.365.397	17.265.397
2013	10.900.000	1.815.018	12.715.018
2014 y siguientes	10.900.000	1.815.018	12.715.018
TOTAL	54.500.000	24.357.389	78.857.389

El importe de los intereses devengados por todas las líneas de financiación, incluyendo las líneas de descuento de proveedores (clasificadas en "Otros pasivos financieros no bancarios"), ha ascendido a 9.456.327 euros (5.715.925 euros en el 2007) y ha sido registrado con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta. Al 31 de diciembre de 2008 se encuentra pendiente de pago en concepto de intereses devengados un importe de 124.138 euros, formando parte del saldo a pagar a corto plazo a entidades de crédito, dentro del epígrafe "Intereses devengados pendientes de pago". Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera del 3 de enero de 2005 entre el conjunto de entidades de crédito firmantes y el Gobierno Vasco. En concreto, en el caso de la Sociedad se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

En el ejercicio 2008 la Sociedad ha recibido nueva financiación para la adquisición de parcelas según lo indicado en la Nota 9. Concretamente, la Sociedad ha recibido una póliza de préstamo para la adquisición de los terrenos de Zorrozaurre (Nota 9) por importe de 13.250.000 euros. Dicha financiación se trata de un préstamo puente por un año de duración hasta que se formalice el préstamo hipotecario correspondiente (Nota 1).

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

hi





Otros pasivos financieros no bancarios-

Este epígrafe del balance de situación recoge el nominal de las certificaciones vencidas y descontadas por el constructor pendientes de pago al cierre del ejercicio y la periodificación de los intereses devengados y no pagados por las mismas por importes de 115.641.643 euros y 1.396.397 euros, aproximada y respectivamente (Notas 4.d y 14).

El detalle del vencimiento por años del nominal de las certificaciones es de la siguiente forma (en euros):

Año	Importe
2009	51.057.464
2010	32.520.662
2011	32.063.517
TOTAL	115.641.643

13. Acreeedores comerciales

El desglose comparativo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto ha sido el siguiente:

	Euros
	31.12.2008
Deudas por compras o prestación de Servicios	53.492.905
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	2.876.117
Personal	22.044
Administraciones públicas	137.759
Anticipos de clientes (Nota 19)	44.445.750
TOTAL	100.974.575

14. SalDOS y transacciones con Socios y empresas asociadas

Los principales saldos y operaciones realizados con empresas asociadas, aparte de la transferencia de rama de actividad explicada en las Notas 4.m y 19 son los siguientes:

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
Orubide, S.A. (Nota 8)	401.112	135.290	-	160.278	610.900
Alokabide, S.A. (Nota 8)	584.855	-	21.857.124	375.826	185.180
SPGVA (Nota 4.m)	419.112	-	-	419.121	-
Total	1.405.079	135.290	21.857.124	955.225	796.080

(*) Se corresponde íntegramente a la venta de la promoción A-19 Salburua, que ha sido vendida en su totalidad a Alokabide

Asimismo, y según lo descrito en la Nota 4.m, Visesa ha procedido a transferir la rama de actividad de Bizigune y Tanteos a la nueva Sociedad SPGVA.

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

Los gastos de explotación facturados por la sociedad asociada Alokabide, S.A. obedecen a la prestación de servicios para la gestión de los impagados y el mantenimiento de las viviendas del programa Bizigune (Nota 1.b) por los 4 primeros meses del año, antes del traspaso de dicha actividad a SPGVA. Por otra parte, la facturación de gastos de explotación por parte de la sociedad asociada Orubide, S.A. se corresponde básicamente a la prestación de servicios para el desarrollo urbanístico de las promociones de "Bolueta", "Sestao", "Antondegi", "Getxo", "Vitoria Sur" y "Zorrozaurre" y posterior ejecución de los trabajos de urbanización.

Asimismo, las operaciones desglosadas en la Nota 12 son con entidades miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con sus accionistas son los siguientes:

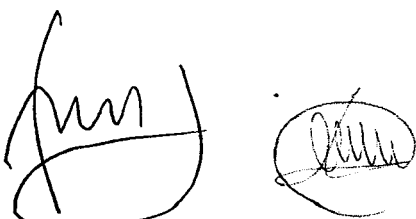
	Euros				
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 10)	Deuda financiera (Nota 12)	Otros pasivos financieros (Notas 6 y 12)	Subvenciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos financieros
Accionistas	21.076.270	97.259.026	128.117.411	16.978.930	9.456.328
Total	21.076.270	97.259.026	128.117.411	16.978.930	9.456.328

hi

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:



	Euros
Saldos deudores:	
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	3.850.719
Hacienda Pública deudora retenciones	80.945
Hacienda pública deudora impuesto de sociedades	1.114.637
Hacienda Pública deudora impuesto de sociedades	8.940
Total	5.055.241
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F	95.519
Organismos de la Seguridad Social	51.180
Total	146.699

Conciliación resultado contable, base imponible fiscal y gasto por Impuesto de sociedades -

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, y la Norma Foral 21/2008, de 18 de diciembre las cuales se encuentran vigentes, que establecen, entre otras medidas, un tipo general de gravamen del 28%.

El detalle del cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades así como de la cuenta a pagar correspondientes al ejercicio 2008 es el siguiente:

	Euros	
	Aumento (Disminución)	
	Impuesto devengado	H.P. acreedor / (deudor) por I.S.
Resultado contable antes de impuestos	3.502.074	3.502.074
Diferencias permanentes-		
Aplicaciones de provisión no deducibles	(1.434.079)	(1.434.079)
Diferencias temporales-		
Ajustes de transición al NPGC	-	(7.800.378)
Dotación de provisiones	-	1.751.536
Base Imponible	2.067.995	(3.980.847)
Cuota 28%	579.038	(1.114.637)
Deducciones	-	-
Gasto/ Cuenta por pagar devengada en el ejercicio	579.038	(1.114.637)

Las diferencias permanentes entre el resultado contable la base imponible del impuesto sobre Sociedades corresponden básicamente al diferente tratamiento fiscal y contable en relación con determinadas provisiones.

La disminución en la base imponible de 7.715 miles de euros por diferencias temporales se corresponde con el efecto fiscal de los ajustes de transacción al Nuevo Plan General Contable (Nota 2). La Sociedad ha optado, sobre la base de lo recogido en la Disposición transitoria cuarta del Decreto Foral 60/2002 de 10 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Impuesto sobre Sociedades por incluir dichos efectos fiscales en la base imponible del primer periodo impositivo iniciado a partir del 1 de enero de 2008.

El resto de diferencias temporales se corresponden a dotaciones de provisiones del ejercicio cuyo devengo fiscal no coincide con el contable, por las que se ha generado el correspondiente impuesto diferido activo.

Adicionalmente, la sociedad ha abonado contra el epígrafe de "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe de 48.760 por diferencias entre la estimación y la declaración final del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2007. Por último la sociedad ha generado deducciones en el ejercicio por importe de 19.920,18 euros que quedan pendientes de aplicar para futuros ejercicios.

Con efectos 1 de enero de 2009, la Norma Foral 21/2008, de 18 de diciembre, de Ejecución presupuestaria para el 2009, ha eliminado el plazo establecido para compensar bases imponibles negativas y determinadas deducciones pendientes de aplicación. Por lo tanto, las bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar por la Sociedad a 1 de enero de 2009 podrán ser compensadas en ejercicios sucesivos sin límite temporal

Impuestos reconocidos en el patrimonio neto-

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente:

	Euros			
	01.01.08	Adiciones	Retiros	31.12.08
Por impuesto diferido				
Con origen en el ejercicio:				
Subvenciones	9.324.070	5.623.970	(4.607.222)	10.341.018
Total Impuesto diferido	9.324.070	5.623.970	(4.607.222)	10.341.018

Activos y pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle al 31 de diciembre de 2008 y el movimiento de esta cuenta durante el ejercicio es el siguiente:

	Euros			
	01.01.08	Adiciones	Aplicaciones	31.12.08
Activos por impuesto diferido				
Retrocesión de ventas 07 (margen de Ventas)	3.195.645	490.430	(3.195.646)	490.430
Total Activos por impuesto diferido	3.195.645	490.430	(3.195.646)	490.430

Las adiciones de este epígrafe se corresponden al 28% del ajuste positivo a la base imponible de 1.751 miles de euros por las provisiones dotadas y no aplicadas durante el ejercicio 2008.

	Euros			
	01.01.08	Adiciones	Aplicaciones	31.12.08
Pasivos por impuesto diferido				
Reversión de provisión de cartera en empresas del grupo	1.011.540	-	(1.011.540)	-
Total Pasivos por impuesto diferido	1.011.540	-	(1.011.540)	-

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 cierre del ejercicio 2008 Visesa, S.A. tiene abiertos

a inspección los ejercicios 2004 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades. Adicionalmente, tiene abiertos a inspección los ejercicios 2005 y siguientes en relación con los demás impuestos que le son de aplicación, por los que tributa de forma individual. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Con fecha 11 de septiembre de 2008, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas se pronunció sobre las peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco mediante autos de septiembre de 2006. En atención a esta sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco ha desestimado en diciembre de 2008 diversos recursos contra la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, su decisión ha sido objeto de recurso ante el Tribunal Supremo.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2008 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

16. Ingresos y gastos

Importe de la cifra de negocios-

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

	Euros
Venta de viviendas de derecho de tanteo (Nota 9)(*)	5.434.865
Venta de promociones- Viviendas y elementos vinculados	106.158.415
Elementos libres (**)	1.677.659
Total	113.270.939

(*) La Sociedad realiza las ventas, así como las compras, de viviendas de derecho de tanteo a un precio igual al precio del módulo de vivienda de protección oficial vigente en el momento de la operación. Tras el traspaso de dicha rama de actividad a la Sociedad de nueva creación SPGVA, Visesa no adquirirá más viviendas en régimen de Tanteo, y simplemente gestionará la venta de su parque remanente (Nota 9).

(**) Básicamente locales comerciales y garajes.

Aprovisionamientos-

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta es la siguiente:

Two handwritten signatures and initials are present at the bottom left of the page. The first is a large, stylized signature, and the second is a smaller signature or set of initials enclosed in a circle.

	Euros
Compra viviendas de tanteo y retracto (Nota 9)	2.373.625
Compra de terrenos y solares	14.382.414
Variación de existencias de terrenos (Nota 9)	(2.096.753)
Certificaciones de obras y otros costes de promociones	107.482.062
Total	122.141.348

Las compras de terrenos y solares son realizadas íntegramente en el País Vasco.

Otros Gastos de Explotación – Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, es la siguiente:

	Euros
Arrendamientos y cánones	355.179
Reparaciones y conservaciones	192.064
Servicios de profesionales independientes	522.928
Primas de seguros	261.091
Servicios bancarios	1.959
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	243.922
Suministros	273.006
Otros servicios	215.311
Otros tributos	12.443
Total	2.077.903

Gastos de personal-

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, es la siguiente:

	Euros
Sueldos y salarios	2.285.864
Indemnizaciones	9.030
Seguridad Social	678.780
Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	60.362
Otros gastos sociales	90.553
Total	3.124.589

Con fecha 2 de noviembre de 2004 fue aceptada la solicitud de entrada de la Sociedad en la EPSV Itzarri. Dicha adhesión supone la aportación mensual de la Sociedad, a partir del mes de diciembre de 2004, de unas cantidades de importe definido a la mencionada sociedad EPSV para la cobertura de las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración para aquellos empleados de la Sociedad que hayan pertenecido al menos dos años a alguna de las entidades que, como la Sociedad, son "socios protectores" de EPSV Itzarri.

Las aportaciones realizadas por Visesa al Plan de Pensiones por este concepto han ascendido a 60.362 euros en el ejercicio 2008 (60.506 euros en el ejercicio 2007), que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2008 no existen aportaciones devengadas pendientes de realizar.

17. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección, y Otros Conceptos

Los miembros del Consejo de Administración de Visesa son todo hombres menos una mujer.

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

	Sueldos y salarios	Otros conceptos	Total
Alta Dirección/Consejero	23.820	230	24.050

li

Asimismo, con fecha 17 de septiembre de 2008 cesó voluntariamente de su cargo el antiguo Director General de la Sociedad que también era miembro del Consejo de Administración. Las retribuciones percibidas en el ejercicio 2008 hasta su baja ascendieron a un importe total de 80.044 euros desglosadas en los siguientes conceptos:

	Sueldos y salarios	Planes de pensiones	Otros conceptos	Total
Alta Dirección/Consejero	66.373	1.471	12.200	80.044

No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2008 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2008, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida, instrumentos de Patrimonio o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

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

La mayor parte de los saldos y transacciones realizadas en el ejercicio por operaciones financieras y que figuran en las cuentas adjuntas, se han realizado con las entidades financieras a la vez accionistas y cuyos representantes forman parte del Consejo de Administración (Nota 11).

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso, ejercen en ellas:

hi



Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Javier Burón Cuadrado	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Vicepresidente
Javier Burón Cuadrado	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Vicepresidente
Javier Burón Cuadrado	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Vicepresidente
Fernando Martínez Hinojal	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
Fernando Martínez Hinojal	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Fernando Martínez Hinojal	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Miguel Bengoechea Romero	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
Miguel Bengoechea Romero	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Peio Goikoetxea	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
Peio Goikoetxea	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Pilar Garrido	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejera
Iñigo Maguregui	SPGVA, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	Nuevos Espacios Industriales del Norte, S.A. (NEINOR)	Promoción de Desarrollos Inmobiliarios	100%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	21,75%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	21,75%	Consejero
Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por D. Juan Antonio González Royuela	HARRI 1, S.L.	Inmobiliaria	70%	--
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	15,25%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	Licasa I S.A.	Inmobiliaria	12,50%	Consejero
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	OBAREMA UNO, S.L.	Inmobiliaria	42,10%	No
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	OBAREMOS DOS, S.L.	Inmobiliaria	42,10%	No
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	RESIDENCIAL IPAR MADRID, S.A.	Inmobiliaria	30%	No
Gipuzkoa Donostia Kutxa, representada por D. Peio Goikoetxea Urdapilleta	Grupo Inmobiliario Inverlur, S.L.	Inmobiliaria	100%	No
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	6,50%	Consejero



Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	6,50%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Vitalquiler, S.L.	Promoción y Alquiler de Viviendas	60,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Viuc Promociones, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Lasgarre, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Promociones Inmobiliarias Alavesas, S.A.	Construcción y Explotación de Aparcamientos	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Gerens Management Group, S.A.	Promoción Inmobiliaria	2,06%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Paisajes del vino, S.L.	Promoción Inmobiliaria	16,67%	Consejero
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Guereñu Promociones, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Gerens Management Group, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
Caja Vital Kutxa, representada por D. José Alberto Barrena Llorente	Paisajes del vino, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Presidente
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	6,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	6,50%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	MCC – Sustrai, S.A.	Promoción Inmobiliaria	15%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Navarra Suelo Industrial, S.A.	Búsqueda de Suelo Industrial ordenado y dotado de infraestructuras para la instalación de empresas en Navarra	4,754%	Vocal del Consejo de Administración





Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Promociones Iturmendi 2010, S.L.	Inmobiliaria	0,510%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Fuster Yequeda, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Residencial Almudevar, S.L.	Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Promociones Flores Alfinden, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Flores Astillero, S.L.	Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Nuevos Desarrollos Residenciales M3 Torrelavega, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Nuevos Desarrollos Residenciales La Alberica, S.L.	Inmobiliaria	0,510%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Capitol Promociones XXI, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Capitol León, S.L.	Promoción Inmobiliaria	25%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Residencial Los Valles, S.L.	Promoción Inmobiliaria	20%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Nuevas Promociones Sector 53, S.L.	Inmobiliaria	9,380%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena	Nuevas Promociones La Galera, S.L.	Inmobiliaria	9,380%	Vocal del Consejo de Administración



CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Copesa Valdecilla, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Eco Moncayo Azul, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Guimel Aragón, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Interpartners Promoción Inmobiliaria Castilla y Leon, S.L.	Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Guimel Burgo S.L.	Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Promociones Royal Almazarro, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Promociones Royal La Sagrada, S.L.	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Clarín Álava, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Clarín Navarra, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Vocal del Consejo de Administración
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Clarín Valladolid, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Ardelean Inmuebles, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	Vocal del Consejo de Administración
CAJA LABORAL POPULAR, Coop. de Crédito, representada por D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtana	Promociones Maralema	Promoción Inmobiliaria	0,500%	Vocal del Consejo de Administración





18. Avales

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales en garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos, devolución de anticipos recibidos de clientes y cobros por subvenciones de la Unión Europea por importe de 74.514 miles de euros, aproximadamente.

Asimismo se han recibido de empresas constructoras y colegios profesionales avales por importe de 11.193 miles de euros, aproximadamente, para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

19. Operaciones interrumpidas

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha procedido a traspasar la rama de actividad de Bizigune a la Sociedad de reciente creación SPGVA (Nota 4.m). Conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, la venta de dicha actividad ha sido clasificada como una operación interrumpida.

El detalle de los elementos patrimoniales que estaban afectos a esta actividad industrial en el momento de la cesión es el siguiente

	Euros
Inmovilizado material	14.863
Cuentas por Cobrar	5.491.730
Cuentas por pagar	(21.004)
Fianzas entregadas	(2.009.608)
Préstamos al personal	13.024
Neto entregado	3.489.005

Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes:

Detalle de ingresos y gastos por operaciones interrumpidas

	Ejercicio 2008
Importe neto de la cifra de negocios	(4.012.627)
Subvenciones de explotación	5.049.360
Gastos de personal	(342.995)
Otros gastos de explotación	(518.942)
Provisión de impagados	(122.055)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	52.741
Gastos financieros	(52.741)
RESULTADO FINANCIERO	(52.741)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-

20. Otra Información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008 ha sido de 73 personas, siendo su distribución la siguiente:

	Nº de mujeres	Nº de hombres	Total
Alta Dirección	-	1	1
Directores	2	4	6
Técnicos superiores	11	6	17
Técnicos medios	2	10	12
Administrativos	25	12	37
	40	33	73

A 31 de diciembre de 2008 la plantilla empleada por la Sociedad distribuida por categorías profesionales y por género es la siguiente:

	Mujeres	Hombres	Total
Alta Dirección	-	1	1
Directores	2	4	6
Técnicos superiores	11	5	16
Técnicos	2	10	12
Administrativos	25	5	30
	40	25	65

b) Remuneración de auditores

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría del ejercicio 2008 han ascendido a un importe de 59.500 euros. Adicionalmente, el auditor de cuentas ha prestado servicios adicionales (no fiscales) por importe de 24.000 euros, aproximadamente. Ambos importes se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunto.

c) Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

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

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

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

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta puede financiarse con líneas de descuento, préstamos hipotecarios con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante líneas de descuento. El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 asciende a 85.080 miles de euros.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista mayoritario, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en el Plan Director 2006-2009. Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en detalle en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2008, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad son las siguientes:




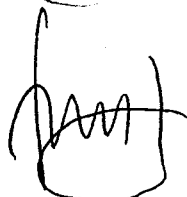
Presupuesto de Tesorería	Miles de Euros
Cobros promociones	126.218
Cobros subvenciones	15.877
Suscripción nuevos préstamos	135.132
Pagos suelo	(39.000)
Pagos nuevas instalaciones	(4.320)
Pagos promociones (*)	(208.522)
Amortización principal préstamos	(15.014)
Intereses	(9.129)
Otros, neto	(10.383)
Total cobros menos pagos	(9.141)

(*) Incluye amortización líneas de descuento registradas en "Otros pasivos financieros no bancarios"

La Sociedad ha procedido a cancelar el 2 de enero de 2009 líneas de descuento por un importe aproximado de 10,4 millones de euros, las cuáles fueron contratadas a finales del ejercicio 2008, dejando su tesorería a esa fecha con un saldo aproximado de 6 millones de euros, más acorde con la estructura financiera de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al ejercicio, permiten concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

li



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

Informe de Gestión de 2008

hi

[Signature]

[Signature]



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

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

En el ejercicio 2008, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, iniciando la edificación de 1.562 viviendas que han sido adjudicadas en el ejercicio, 1.031 de régimen general y 531 sociales. En el ejercicio 2008 se han empezado a aplicar las normas del Nuevo Plan de contabilidad siendo uno de sus efectos el cambio de criterio para poder reconocer las ventas de una promoción. La norma identifica la escrituración como el hito clave para el reconocimiento de las ventas. Teniendo en cuenta este nuevo criterio se consideran finalizadas en el ejercicio 2008, las siguientes promociones:

- 156 viviendas sociales en Salburua
- 12 viviendas concertadas en Zaldibar
- 58 viviendas sociales en Lamiako
- 102 viviendas concertadas en Arrigorriaga
- 29 viviendas concertadas en Sopelana
- 132 viviendas concertadas en Loiu
- 88 viviendas concertadas en Olabeaga
- 60 viviendas concertadas y 54 tasadas en Ugao
- 48 viviendas sociales en el barrio de Iza en Donostia
- 24 viviendas sociales y 120 concertadas en Rentería
- 100 viviendas sociales y 100 concertadas en Arrasate
- 80 viviendas concertadas en Riberas de Loiola, Donostia.
- 56 viviendas concertadas en Eibar

W

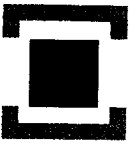
De estas promociones, 88 viviendas pertenecen al Contrato Programa 2002, 12 al Contrato Programa 2003, 849 al Contrato Programa 2004 y las restantes 270 al Contrato Programa 2005, totalizando 1.219 viviendas que junto con las 1.221 viviendas del 2007, confirman el incremento en el volumen de negocio que ya se puso de manifiesto ya en el ejercicio 2005 con respecto a ejercicios anteriores.

Se han firmado contratos con la sociedad participada Alokabide, para la transmisión de 20 viviendas en Etxebarri y 156 en Salburua para su puesta en régimen de arrendamiento protegido. Adicionalmente se han escriturado con esta misma sociedad en 2008 las promociones de Iza 48 VS, Rentería 23 VS y Salburua 156 VS y Arrasate 100 VS.

Además, durante el ejercicio 2008 se ha continuado la ejecución de una serie de urbanizaciones complementarias por cuenta del Departamento en algunas promociones como Mirivilla, Eibar, Elgoibar y Donostia Iza.

Adicionalmente se han realizado compras de suelo por un importe total de 14,4 millones de euros de las que la gran mayoría (14,3 millones) se corresponden con actuaciones que se van a llevar a cabo en el área de Zorrozaurre. Se han adquirido al Gobierno Vasco los derechos de superficie de terrenos en Vitoria, Muskiz o Gernika entre otros. Tanto en Eskoriatza, Amurrio, como en Ugao se están haciendo trabajos de urbanización de parcelas en cooperación delegada con el ayuntamiento.

En cuanto al Margen sobre ventas (calculado este como el cociente entre el beneficio de explotación y la cifra de ventas de la empresa), se aprecia una evolución positiva habiendo pasado del 8,42 % en el ejercicio 2007 al 8,65% en el ejercicio 2008.



Otro de los indicadores no financieros que nos da una idea del crecimiento del negocio es la evolución de la plantilla media. Para hacer esta comparativa debemos homogeneizar datos. No es comparable la plantilla media de VISESA del ejercicio 2008 con la del ejercicio 2007 ya que a 30-04-08 se traspasa la actividad de Bizigune y tanteos a una nueva sociedad lo cual implica que hay 25 personas que pasan de VISESA a SPGVA. Por tanto, para hacer comparables los datos de plantillas medias, debemos considerar en 2008 la plantilla media de ambas sociedades (VISESA y SPGVA) para poder comparar el dato con la plantilla media de VISESA de 2007 (89 personas). Si sumamos las plantillas medias de ambas sociedades (VISESA y SPGVA) en 2008 el resultado es de 89,59 personas dato este que sí sería comparable con la plantilla media de 2007 y que da una idea del incremento de actividad.

En cuanto a la actividad de tanteos, se ha seguido ejercitando, por cuenta del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, el derecho de adquisición preferente durante los 4 primeros meses de 2008. El número de viviendas de las que se ha hecho efectiva la compra en ese período, según registros contables ha asciendo a 20, en tanto que las viviendas de tanteo vendidas han sido 50, frente a las 37 del ejercicio anterior. Esto ha significado un decremento del stock de estas viviendas, quedando al final del ejercicio 16 existencias de tanteo entendiéndose por tales, viviendas que han sido adquiridas y de las que aún no se ha firmado contrato. A partir del mes de mayo de 2008, el ejercicio tanto de esta actividad como de la actividad relacionada con el programa de vivienda vacía se han traspasado a SPGVA, que se encargará de gestionar la venta de las 16 viviendas de tanteo que a 31-12-2008 aún mantiene VISESA en stock.

hi

En el ejercicio 2008 ha continuado el desarrollo y consolidación del programa de Vivienda Vacía, BIZIGUNE, consistente en el arrendamiento a precios sociales de viviendas desocupadas durante un periodo superior a un 1 año cedidas a la sociedad. Como sucede con tanteos, VISESA ha seguido ejercitado esta actividad durante los 4 primeros meses de 2008, hasta la creación de la nueva sociedad que se encargará del ejercicio de ambas actividades a partir de 01-05-08. Con fecha 30-04-08 se produjo el traspaso de saldos (fianzas consignadas, reformas pendientes, anticipos de plantilla...) y de Activos Fijos a la nueva sociedad. Durante este período se han firmado 469 contratos con Inquilinos y 356 contratos con propietarios.

El actual Plan Estratégico 2006-2009 de Visesa se asienta en cuatro pilares:

- la orientación al cliente,
- la calidad del producto,
- la promoción de la innovación en el sector de la edificación y
- la excelencia en la gestión

Ya en el plan estratégico 2002-2005 la excelencia en la gestión era uno de los cuatro objetivos estratégicos, por lo que en 2002 tomamos la decisión de enfocar nuestro sistema de gestión al Modelo EFQM de Excelencia, como garantía de éxito para conseguir los objetivos que nos habíamos propuesto.

Durante estos años, hemos alineado permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia del Modelo EFQM:

- orientación hacia los resultados,
- orientación al cliente,
- liderazgo y coherencia,
- gestión por procesos y hechos,
- desarrollo e implicación de las personas,
- proceso continuo de innovación, aprendizaje y mejora,
- desarrollo de alianzas y
- responsabilidad social.



Este modelo se basa fundamentalmente en la **Gestión por Procesos**, a través de un liderazgo participativo, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción del cliente final y del cliente interno, y de una gestión integral de las personas de la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de Visesa.

El 22 de diciembre de 2005, el Lehendakari del Gobierno Vasco, D.Juan José Ibarretxe, hizo entrega a Visesa del distintivo **Q Plata**, que reconoce a Visesa como una de las organizaciones más avanzadas en la innovación y mejora de su gestión en la CAPV, convirtiendo a Visesa en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este galardón

Seguimos avanzando en la implantación del Modelo, y en la consolidación del sistema de gestión ya implantado, ajustando los procesos a las nuevas necesidades y realizando las conexiones necesarias con los procesos de las sociedades Alokabide, Orubide y SPGVA, utilizando las **tecnologías de la información y comunicación** necesarias para la innovación permanente de los procesos.

A lo largo del año 2008, el proceso 11, Gestión de las Personas, se ha centrado en la consecución de los objetivos recogidos en el plan de gestión de Visesa en el ámbito de personas y concretamente en tres áreas de trabajo específicas:

- **Competencias Directivas:** a finales del año 2007 dimos comienzo un proyecto de desarrollo de competencias conversacionales y de coaching que se ha extendido a lo largo de todo el año 2008. Este proceso de desarrollo pretende dotar a los directores de la organización de herramientas innovadoras de gestión para el desarrollo propio y de sus equipos. La valoración ha sido muy positiva y pretendemos seguir trabajando con los líderes de segundo nivel con el objetivo de dotar a Visesa de profesionales con buenas aptitudes no sólo en el ámbito técnico sino también en el ámbito de la gestión.
- **Comunicación:** En la línea de lo que hemos hecho en años anteriores y con el objetivo principal de promover la participación y la integración en la sociedad, revisamos los canales de comunicación ya implantados y proponemos nuevos en función de las necesidades de las personas de Visesa. El año 2008 ha sido el año de la comunicación por excelencia ya que además de los canales descendentes y transversales implantados, hemos puesto en marcha un canal de comunicación ascendente (kafetaldes) que pretende escuchar y recoger las inquietudes de todas las personas de la organización.
- **Beneficios sociales:** Hemos puesto en marcha novedosos beneficios sociales, entre los que destacan el Fondo Social (28.000 euros). A través de este fondo financiamos intervenciones en el ámbito sanitario que actualmente no están cubiertos por la Sanidad Pública. Hemos revisado la política de formación en la que recogemos ayudas muy beneficiosas para fomentar el estudio de master y posgrados.

Además, a lo largo del año 2008, hemos dado los primeros pasos para adecuar la plantilla de Visesa a la actividad de la organización. Para ello, ha sido necesaria la realización de un estudio de dimensionamiento que pretende establecer las personas que requerimos para dar respuesta a las cargas de trabajo actuales.

En VISESA la innovación no se limita únicamente a la utilización de nuevos materiales, sistemas constructivos y elementos innovadores en instalaciones y edificación –que también, y de manera muy significativa-, sino que además se centra en implantar sistemas de gestión y producción novedosos, incorporando la participación de los usuarios en el resultado final de nuestros productos y servicios, propiciando el intercambio de conocimiento y aprendizaje con otras organizaciones a la búsqueda de la excelencia, o explorando nuevas técnicas de gestión inéditas en nuestra comunidad en los ámbitos de la construcción y el urbanismo.



En este "año de la innovación", VISESA se ha sumado a Innobasque con una representación importante en el foro social y en el tecnológico. Esta iniciativa, que encaja perfectamente con los objetivos del Plan Estratégico 2006-2009, ha servido para impulsar nuestra apuesta por la innovación, la sostenibilidad y la calidad en la Vivienda, materializándola en el desarrollo de diferentes acciones y proyectos:

Adhesión al Manifiesto por la Innovación, asociación a Innobasque y difusión.

Concurso "Nuevas formas de vivir"

Proyecto de Industrialización en Zabalgana

Concursos de innovación para 2008 (hormigón, acero y otros materiales).

Proyecto de Cooperación Europea (LHEDCO).

Experiencia Piloto: participación de cliente potencial en proyecto (Mutriku).

Puesta en marcha del Cluster de Industrialización.

Puesta en marcha de una Empresa de Servicios Energéticos (ESCO)

Incorporación del criterio de Accesibilidad Integral en todas las promociones.

Programa piloto de implantación del sistema de "Agente Urbanizador".

Incorporación a la asociación europea E2B (Iniciativa tecnológica de edificios energéticamente eficientes).

Durante este año, VISESA ha sido reconocida a nivel internacional, al haber sido seleccionada por la organización iiSBE (Internacional Initiative for Sustainable Built Environment) para representar a España en la "Conferencia Mundial de Edificación Sostenible - SB08", que se celebró en Septiembre en Melbourne.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

En el capítulo de inversiones, se cifra en 310.315.696,46 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc así como gastos financieros, personal y compras de suelo).

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2005 y 2006 y de los contratos programa previstos para los años 2007 y 2008.

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

hi



	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA
GIZARTE LAGUNTZAKOAK SOCIALES	Iruña de Oca: 20	Bilbao(Txurdinaga): 45	Hernani: 34
	Salburua: 111	Muskiz: 40	Mutriku: 75
	Zabalzana: 316	Basauri: 40	Oiartzun: 42
	Laudio: 29		Ordizia: 27
	Zabalzana: 172		
ITUNPEKOAK CONCERTADAS	Zabalzana: 345 + 92	Bilbao (Arangoiti): 50	Hernani: 74
	Iruña de Oca: 64	Durango: 102	Mutriku: 113
	Salburua: 242	Bilbao(Txurdinaga): 90	Alluitz Akular: 260
	Zabalzana: 336	Ermua: 40	Oiartzun: 154
	Laudio: 174	Muskiz: 40	Eibar (Egazelai): 62
	Salburua: 222	Derio: 24 + 53	Eibar (Bolingua): 88
		Sondika: 84	
	Basauri: 96		
TASATUAK TASADAS			Oiartzun: 84

hi

La apuesta estratégica de VISESA está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción

del cliente. Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue siendo conseguir una mayor integración de los procesos de VISESA con sus sociedades participadas y potenciar las alianzas con ayuntamientos para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

2. ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio, ni VISESA ni sus sociedades participadas tenían en cartera acciones de la primera sociedad

3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2008 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos después de la fecha de cierre del ejercicio.

5. CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

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

En lo relativo a las promociones de vivienda protegida de régimen especial, destinadas al alquiler social, la empresa no se vería afectada por las variaciones de los tipos de interés, ya que en estos casos el tipo se encuentra completamente subsidiado.

En los casos de promociones de vivienda protegida de régimen general y en el caso de las viviendas tasadas, el tipo de interés se encuentra referenciado al tipo de referencia del "Total Entidades", siendo un 89% del mismo, por lo que las variaciones de tipos sí afectarían al coste financiero soportado por la empresa.

~~D. Francisco Javier Durón Cuadrado
Vicepresidente~~

D. Juan Antonio Gonzalez Royuela
Vocal

D. Peio Goikoetxea Urdapilleta
Vocal

D. Fernando Martinez Hinojal
Vocal

D. Iñigo Maguregui Salas
Vocal

D. Miguel Bengoetxea Romero
Vocal

D. Jose Alberto Barrena Llorente
Vocal

D. Iñaki Gorroño Areitio-Aurtena
Vocal

Dña. Pilar Galindo Gutiérrez
Vocal

D. Iker San Román Ayala
Vocal



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en sesión celebrada el 31 de Marzo de 2009 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al Ejercicio 2008, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, están extendidas en 67 folios, páginas de la 1 a la 67 visadas por mi en señal de identificación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 171, todos y cada uno de los citados tres documentos han sido firmados de su puño y letra por la mayoría de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios.

Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gazteiz, 31 marzo de 2009



**DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES**

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

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2008 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

Fecha: 31 de marzo de 2009

Firmas del Secretario del Consejo de Administración: _____

D. Alberto Arzamendi

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

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

La ejecución del presupuesto en el año 2008 ha sido de la siguiente forma:

Presupuesto de Explotación – Ingresos-

	Ingreso (Gasto)			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INGRESOS-				
Importe neto de la cifra de negocios	2.1.	113.270.939	95.730.104	17.540.835
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos (*)	2.2.	14.054.126	150.911.720	(136.857.594)
Otros ingresos explotación-				
Ingresos accesorios y otros	2.1.	992.455	525.491	466.964
Subvenciones por Contratos-Programa (*)	2.2.	16.453.651	20.915.561	(4.461.410)
Otras subvenciones	2.3.	525.279	1.084.212	(558.933)
Otros (**)	2.3.	5.049.360	-	5.049.360
Ingresos financieros	2.4.	449.695	-	449.695
Ingresos excepcionales	2.11.	882.952	-	882.952
Total Ingresos		151.678.457	269.167.088	(117.488.631)

(*) En este epígrafe incluimos la variación de existencias de terrenos, que en las CCAA del 2008 se encuentran dentro del epígrafe de aprovisionamientos, así como los gastos financieros activados en existencias. Asimismo, en el presupuesto, para realizar una comparación homogénea, incluimos neteando la variación de existencias registrada dentro del epígrafe "Aprovisionamientos", por importe de 125.416.978 euros.

(**) Se incluyen los ingresos facturados a SPGVA en relación a la subvención del Programa Bizigune correspondiente a los 4 primeros meses del año. En las CCAA del ejercicio 2008 se ha registrado como una actividad interrumpida.

Presupuesto de Explotación – Gastos-

	Gasto (Ingreso)			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
GASTOS-				
Aprovisionamientos (*)	2.5.	124.808.807	247.408.206	(122.599.399)
Gastos de personal	2.6.	3.124.589	2.665.718	458.871
Dotaciones para amortización		307.909	310.701	(2.792)
Variación de las provisiones	2.7.	2.637.394	635.952	2.001.442
Otros gastos de explotación-				
Servicios exteriores	2.8.	2.065.460	2.982.408	(916.948)
Tributos	2.8.	12.443	20.000	(7.557)
Gastos financieros	2.9.	9.507.930	9.799.290	(291.360)
Variación en la provisión de inmovilizado material y de cartera de control	2.10.	649.960	1.691.173	(1.041.213)
Gastos extraordinarios		-	357.163	(357.163)
Otros gastos		88	-	88
Impuesto sobre Sociedades	2.12.	530.278	1.090.851	(560.573)
Resultado del Ejercicio (Beneficio)	2.13.	2.971.796	2.205.626	766.170
Total Gastos		146.616.654	269.167.088	(122.550.434)

(*) En el presupuesto, la variación de existencias incluida en este epígrafe ha sido transferida al epígrafe "Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos", para poder realizar una comparación homogénea"

Presupuesto de Capital – Inversión-

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INVERSIÓN-				
Recursos aplicados a las operaciones	3.6.	9.890.592	15.986.857	(6.096.265)
Adquisiciones de inmovilizado-				
Inmovilizado inmaterial	3.1.	83.757	300.000	(216.243)
Inmovilizado material	3.2.	9.685.555	8.252.425	1.433.130
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.4.	965.930	202.444	763.486
Aumento del Capital Circulante	3.7.	-	10.258.274	(10.258.274)
Total Inversión		20.625.834	35.000.000	(14.374.166)

Presupuesto de Capital – Financiación-

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
FINANCIACIÓN-				
Aumento de deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.5.	10.501.464	35.000.000	(24.498.536)
Cancelación anticipada y/o traspaso a corto plazo de Inmovilizado Financiero –				
Administraciones Públicas	3.3.	3.128.287	-	3.128.287
Disminución del Capital Circulante	3.7.	6.996.083	-	6.996.083
Total Financiación		20.082.556	35.000.000	(14.374.166)

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

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

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

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

En el capítulo de inversiones, se cifra en 251.364.829 euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc así como gastos financieros, personal y compras de suelo).

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas, contempladas dentro del Contrato programa del año 2005 y de los contratos programa previstos para los años 2006 y 2007.

El reparto por provincias es:

En Araba:

Zabalgana (288 concertadas), Amurrio (50 concertadas), Iruña de Oca (20 sociales y 60 concertadas), Salburua (111 sociales y 242 concertadas), Zabalgana (316 sociales y 336 concertadas) y Ludio (29 sociales y 174 concertadas).

En Bizkaia:

Bolueda (86 sociales, 210 tasadas y 384 concertadas), Cantarranas (79 concertadas), Amezola (150 concertadas), Gernika (30 sociales y 86 concertadas), Getxo (24 sociales y 100 concertadas) y Elorrio (20 sociales)

En Gipuzkoa:

Pasaia (124 sociales y 209 concertadas repartidas en dos promociones), Morlans-Donosti (94 concertadas), Eskoriaza (32 tasadas) y Mutriku (75 sociales y 113 concertadas)

Como consecuencia de la Reforma del Plan General de contabilidad que entrará en vigor finalmente en el ejercicio 2008 se introduce un cambio de criterio en el reconocimiento de las ventas pasando a registrar como ventas el importe de las escrituras firmadas en el año y no el de los contratos firmados para las promociones que se encuentren sustancialmente acabadas como ha venido siendo hasta el ejercicio 2007.

La cifra de ventas prevista para el ejercicio 2008 asciende a 95.730.103,58 euros que incluye también la venta de garajes libres y de locales además de las viviendas y elementos vinculados.

Las activaciones en existencias consecuencia de los gastos incurridos en las promociones en curso durante el ejercicio, así como la baja de existencias por las ventas realizadas durante el año y los ajustes incluidos como consecuencia del cambio de criterio que hemos comentado más arriba, implican un incremento en la cifra de existencias de 244.964.696,93 euros en 2008 con respecto a las existencias previstas a cierre de 2007. De este incremento, aproximadamente 23 millones de euros se deben a los asientos realizados como consecuencia del cambio de criterio en el reconocimiento de las ventas y 44 millones de euros a las compras previstas de suelo en el ejercicio de los que 35 millones se dedicarán a completar el convenio de adquisición de Zorrozaurre firmado en 2006 con la autoridad portuaria de Bilbao.

Las inversiones en Activos Fijos presentan el siguiente desglose:

Inmovilizado material 8.252.425 euros.

Inmovilizado inmaterial 300.000 euros.

Las inversiones en Activos Fijos se corresponden con la compra del local en el que se ubicará la oficina nueva así como el acondicionamiento de las instalaciones y la compra de mobiliario y equipos informáticos para la nueva ubicación.

ÁREA COMERCIAL

El reparto de las escrituraciones previstas para el ejercicio 2008 por provincia es el siguiente:

Araba: 9.699.953,55 euros. 404 viviendas concertadas en Salburua, 407 viviendas concertadas en Zabalgana (repartidas en dos promociones), 69 viviendas concertadas y 34 sociales en Ludio.

Bizkaia: 51.336.057,62 euros. 88 viviendas concertadas en Olabeaga (Bilbao), 12 viviendas concertadas en Zaldibar, 100 viviendas concertadas en Sestao, 132 viviendas concertadas en Loiu, 102 viviendas concertadas en Arrigorriaga, 75 viviendas concertadas en Sopelana (repartidas en dos promociones), 60 viviendas concertadas y 54 tasadas en Ugao y 45 viviendas sociales en Etxebarri (repartidas en dos promociones).

Gipuzkoa: 34.694.092,41 euros. 100 viviendas concertadas y 100 sociales en Arrasate, 120 viviendas concertadas y 24 sociales en Rentería, 56 viviendas concertadas en Eibar y 80 viviendas concertadas en Riberas de Loiola (Donosti).

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

El objetivo de VISESA en el año 2008 era poner en marcha 1.268 viviendas y seguir y terminar, en su caso, con las ya adjudicadas. En el ejercicio 2008, VISESA ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, iniciando la edificación de 1.562 viviendas.

En el capítulo de inversiones, de los 251.364.829 euros de volumen de obra a realizar (comprende tanto las obras a iniciar como las ya en marcha procedentes de ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción excluidos financieros y personal), se han ejecutado 130.756.242 euros. En el capítulo de subvenciones a percibir por Contratos Programa, se han cobrado 16.453.651 euros de los 20.915.561 previstos. En cuanto a las compras de suelo, serán objeto de análisis individualizado a lo largo de este informe.

En cuanto a el desglose por promociones de los importes previstos de ejecución de obra (sin incluir otros costes activados) así como su comparación con los datos reales de ejecución y las explicaciones de las variaciones más significativas, nos remitimos a los comentarios incluidos en el "Informe de Cumplimiento Presupuestario" del ejercicio 2008.

En cuanto a las compras de suelo se refiere, de los 14.382.414 € que se han comprado de suelo en 2008, la mayor parte (14.327.280,42 €) Son compras en Zorrozaurre. El ritmo de adquisición previsto para los terrenos de esta promoción ha sido menor que el previsto en presupuesto, que cifraba las compras de suelo en Zorrozaurre en 35.077.604,46 €.

También estaban previstas otras compras de suelo que finalmente no se han ejecutado por retrasos en las promociones de referencia. Las principales adquisiciones que estaban previstas y que finalmente no se han materializado son: 3.808.771 € en Bolueta, 4.611.108 € en Ermua, 115.465 € en Sestao Vega Galindo y 123.740 € en Antondegi principalmente.

En cuanto a las escrituraciones del ejercicio 2008, han sido superiores a las presupuestadas (107.836 miles de euros frente a 95.730 miles de euros previstos) y su reparto por provincias es el siguiente:

Araba: 13.025.968 euros

Bizkaia: 49.866.268 euros

Gipuzkoa: 44.943.829 euros

En cuanto al reparto por promoción y por Contrato Programa de las escrituraciones, nos remitimos al Informe de Cumplimiento Presupuestario del ejercicio 2008 en el que se analizan y explican las principales variaciones.

INMOVILIZADO

En las inversiones en Activo Fijo:

Inmovilizado material: previsto 8.252.425 euros, ejecutado 9.685.555 euros. La principal causa es el incremento en la inversión prevista en el inmovilizado en curso correspondiente al nuevo edificio y los trabajos de acondicionamiento del mismo, que finalmente han supuesto 9,3 MM de euros (frente a los 8 MM previstos). La razón es que se han podido agilizar los trabajos de acondicionamiento y por tanto la inversión en el ejercicio ha sido mayor de la prevista.

En lo que al resto de adiciones se refiere, prácticamente la totalidad de las altas se corresponden con la activación resultante del ejercicio de la opción de compra sobre un local en la Calle Hondarribi donde la empresa tiene sus oficinas centrales en el ejercicio 2008.

Los retiros del ejercicio no han sido significativos.

Inmovilizado inmaterial: previsto 300.000 euros, ejecutado 83.757 euros.

Las altas del ejercicio se corresponden sobre todo con gastos relacionados con la implantación de la ERP así como con la adquisición de licencias para las nuevas incorporaciones

VIVIENDAS DE TANTEO

En el presupuesto del ejercicio 2008 estaba previsto que las actividades de Bizigune y Tanteos se desarrollasen por la nueva sociedad durante todo el ejercicio 2008. Esto finalmente no ha sido así y la nueva sociedad ha comenzado su andadura finalmente en el mes de Mayo de 2008, por lo que estas actividades han seguido siendo desarrolladas por VISESA durante los 4 primeros meses del ejercicio 2008. El número de viviendas de las que se ha hecho efectiva la compra en ese período, según registros contables ha asciendo a 20, en tanto que las viviendas de tanteo vendidas han sido 50, frente a las 37 del ejercicio anterior. Esto ha significado un decremento del stock de estas viviendas, quedando al final del ejercicio 16 existencias de tanteo entendiéndose por tales, viviendas que han sido adquiridas y que aún no han sido escrituradas.

PROGRAMA BIZIGUNE

VIRESA comenzó en el año 2003 con una nueva línea de actividad, consistente en el arrendamiento a precios sociales de viviendas desocupadas que los propietarios ceden a VIRESA. La gestión de este programa se lleva a cabo bien en régimen de usufructo, o bien mediante un contrato de mandato. En el ejercicio 2008 ha continuado el desarrollo y consolidación del programa de Vivienda Vacía, BIZIGUNE, consistente en el arrendamiento a precios sociales de viviendas desocupadas, durante un periodo superior a 9 meses, cedidas a la sociedad. Como sucede con tanteos, VIRESA ha seguido ejercitado esta actividad durante los 4 primeros meses de 2008, hasta la creación de la nueva sociedad que se encargará del ejercicio de ambas actividades a partir de 01-05-08. Con fecha 30-04-08 se produjo el traspaso de saldos (fianzas consignadas, reformas pendientes, anticipos de plantilla...) y de Activos Fijos a la nueva sociedad. Durante este período se han firmado 469 contratos con Inquilinos y 356 contratos con propietarios.