

SPRILUR, S.A.

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

Informe de Auditoría

SPRILUR, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2009

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Sprilur, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Sprilur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 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 las 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.

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 de determinadas sociedades participadas por Sprilur, S.A. que se indican en la Nota 8 de la memoria y cuyo valor neto contable de la participación y la dotación a la provisión de la cartera en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009 asciende a 104.396.984 euros y 421.538 euros, respectivamente. Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores (ver Nota 8 de la memoria), y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de Sprilur, S.A. se basa, en lo relativo a la participación en dichas sociedades, únicamente en el informe de los otros auditores.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio, detallándose en la Nota 2 de la memoria adjunta las diferencias existentes. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 18 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores (ver Nota 8 de la memoria), las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sprilur, S.A. al 31 de diciembre de 2009 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 adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 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 2009. 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.



Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 Nº 03/10/01716
COPIA GRATUITA

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)



Eduardo Díez Santamaría

23 de marzo de 2010

SPRILUR, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2009
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

INFORME DE GESTIÓN

SPRILUR, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		156.450.060	138.027.491
Inmovilizado intangible	5	106.000	136.399
Aplicaciones informáticas		106.000	136.399
Inmovilizado material	6	298.082	343.793
Terrenos y construcciones		145.329	153.836
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		152.753	189.957
Inversiones inmobiliarias	7	5.089.122	5.372.423
Terrenos		360.863	332.728
Construcciones		4.728.259	5.039.695
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	148.450.659	129.556.783
Instrumentos de patrimonio		104.396.984	99.620.394
Créditos a empresas		44.053.675	29.936.389
Inversiones financieras a largo plazo	9	552.969	537.713
Créditos a terceros		6.638	16.646
Otros activos financieros		546.331	521.067
Activos por impuesto diferido	15	1.953.228	2.080.380
ACTIVO CORRIENTE		151.160.697	124.171.587
Existencias	10	119.631.310	113.415.171
Terrenos y solares		51.177.537	43.726.109
Promociones en curso		40.470.959	39.456.885
Edificios y polígonos terminados		27.982.814	30.232.177
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	7.182.410	8.201.049
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		1.263.850	612.656
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		3.297.919	3.622.204
Clientes, empresas del grupo y asociadas a largo plazo		931.191	1.074.066
Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo		190.758	1.214.893
Deudores varios		114.749	60.124
Activos por impuesto corriente	15	118.170	248.266
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 15	1.265.773	1.368.840
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3.667.903	357.994
Créditos a empresas	8.3	3.667.903	357.994
Inversiones financieras a corto plazo	9	760	5.950
Otros activos financieros		760	5.950
Periodificaciones a corto plazo		27.754	12.868
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	20.650.560	2.178.555
Tesorería		20.650.560	2.178.555
TOTAL ACTIVO		307.610.757	262.199.078

SPRILUR, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2009	2008
PATRIMONIO NETO		179.726.707	148.701.761
FONDOS PROPIOS		174.704.120	143.352.211
Capital	12.1	170.659.000	138.172.600
Capital escriturado		170.659.000	138.172.600
Prima de emision	12.2	2.313.897	2.313.897
Reservas	12.3	4.701.088	4.640.249
Legal y estatutarias		332.875	260.321
Otras reservas		4.368.213	4.379.928
Resultados de ejercicios anteriores	12.3	(1.847.089)	(2.500.079)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.847.089)	(2.500.079)
Resultado del ejercicio	3	(1.122.776)	725.544
SUBVENCIONES RECIBIDAS	13	5.022.587	5.349.550
PASIVO NO CORRIENTE		11.864.531	27.807.589
Deudas a largo plazo	14	20.942	13.363.795
Deudas con entidades de crédito	14.1	-	13.345.687
Otros pasivos financieros	7	20.942	18.108
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14.3	7.288.008	9.881.531
Préstamo del Gobierno Vasco	14.2	2.602.353	2.481.883
Pasivos por impuesto diferido	15	1.953.228	2.080.380
PASIVO CORRIENTE		116.019.519	85.689.728
Provisiones a corto plazo	10.3	1.585.953	1.937.458
Deudas a corto plazo		45.344.144	3.067.195
Deudas con entidades de crédito	14.1	45.331.607	3.067.195
Otros pasivos financieros	14	12.537	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.3	46.892.211	55.466.730
Préstamo del Gobierno Vasco	14.2	10.000.000	1.035.212
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.197.211	24.183.133
Proveedores a corto plazo	14	7.233.112	7.000.314
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	19.139	5.605.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14	8.186	2.692
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14 y 15	810.811	265.223
Anticipos de clientes a largo plazo	10.3	1.182.424	1.127.686
Anticipos de clientes	10.3	2.943.539	10.182.079
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		307.610.757	262.199.078

SPRILUR, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
(Expresada en euros)

	Notas	2009	2008
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		22.897.701	22.418.075
Ventas	10.1	21.918.057	20.857.362
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	17.1	768.682	1.301.360
Prestaciones de servicios		210.962	259.353
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados	10.1	5.753.551	12.921.026
Aprovisionamientos	10.1	(25.494.469)	(31.471.682)
Compras de parcelas urbanizadas y edificios		(2.980.730)	(3.695.676)
Consumo de terrenos y solares		(6.611.936)	(12.993.992)
Obras y servicios realizados por terceros		(15.901.803)	(14.782.014)
Otros ingresos de explotación	14.3	198.090	187.899
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		198.090	187.899
Gastos de personal		(1.758.319)	(1.615.683)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.438.384)	(1.330.589)
Cargas sociales	16.2	(319.935)	(285.094)
Otros gastos de explotación		(858.194)	1.001.917
Servicios exteriores		(968.696)	(1.356.725)
Tributos		4.513	(54.252)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10.3	268.137	2.527.788
Otros gastos de gestión corriente	17.1	(162.148)	(114.894)
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	(680.785)	(667.347)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	454.115	62.157
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		511.690	3.036.362
Ingresos financieros		128.743	292.175
De terceros		128.743	292.175
Gastos financieros		(1.677.107)	(3.551.289)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	17.1	(1.148.503)	(3.055.532)
Por deudas con terceros		(528.604)	(495.757)
Incorporación al activo de gastos financieros	10.1	462.588	767.529
Deterioros y pérdidas de participaciones en empresas del grupo y asociadas		(421.538)	(234.195)
RESULTADO FINANCIERO		(1.507.314)	(2.725.780)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(995.624)	310.582
Impuesto sobre beneficios	15	(127.152)	414.962
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.122.776)	725.544
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.122.776)	725.544

SPRILUR, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(1.122.776)	725.544
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Gastos de ampliación de capital	(11.715)	(3.579)
Subvenciones recibidas	-	1.744.166
Efecto impositivo	-	(488.366)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(11.715)	1.252.221
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Subvenciones recibidas	(454.115)	(262.157)
Efecto impositivo	127.152	73.404
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(326.963)	(188.753)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(1.461.454)	1.789.012

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones recibidas (Nota 13)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	133.172.600	2.313.897	1.840.432	(1.591.746)	(908.333)	-	134.826.850
Ajustes por conversión al Nuevo PGC	-	-	2.803.396	-	-	4.282.503	7.085.899
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	133.172.600	2.313.897	4.643.828	(1.591.746)	(908.333)	4.282.503	141.912.749
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(3.579)	-	725.544	1.067.047	1.789.012
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital	5.000.000	-	-	-	-	-	5.000.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(908.333)	908.333	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2008	138.172.600	2.313.897	4.640.249	(2.500.079)	725.544	5.349.550	148.701.761
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(11.715)	-	(1.122.776)	(326.963)	(1.461.454)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital	32.486.400	-	-	-	-	-	32.486.400
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	72.554	652.990	(725.544)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	170.659.000	2.313.897	4.701.088	(1.847.089)	(1.122.776)	5.022.587	179.726.707

SPRILUR, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en euros)

	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(995.624)	310.582
Ajustes del resultado	2.008.759	3.710.600
Amortización del inmovilizado	680.785	667.347
Correcciones valorativas por deterioro	421.538	234.195
Imputación de subvenciones	(641.928)	(450.056)
Ingresos financieros	(128.743)	(292.175)
Gastos financieros	1.677.107	3.551.289
Cambios en el capital corriente	(17.549.813)	(12.257.736)
Existencias	(6.216.139)	(12.649.197)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.018.639	5.427.606
Otros activos corrientes	(14.886)	(310.907)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(11.985.922)	(1.989.477)
Otros pasivos corrientes	(351.505)	(2.735.761)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.200.768)	(2.996.957)
Pagos de intereses	(1.304.247)	(3.289.132)
Cobros de intereses	103.479	292.175
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(17.737.446)	(11.233.511)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(26.843.697)	(15.790.859)
Empresas del grupo y asociadas	(26.522.323)	(15.753.961)
Inmovilizado intangible	(15.235)	(7.800)
Inmovilizado material	-	(24.135)
Inversiones Inmobiliarias	(306.139)	-
Otras activos financieros	-	(4.963)
Cobros por desinversiones	3.912.198	4.266.965
Empresas del grupo y asociadas	3.897.000	4.266.965
Otras activos financieros	15.198	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(22.931.499)	(11.523.894)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	32.474.685	4.996.421
Emisión de instrumentos de patrimonio	32.474.685	4.996.421
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	26.666.265	12.454.510
Emisión	-	-
Deudas con entidades de crédito	28.918.725	16.412.882
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.000.000	10.167.200
Otras deudas	15.371	-
Devolución y amortización de	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(12.267.831)	(14.125.572)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	59.140.950	17.450.931
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	18.472.005	(5.306.474)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.178.555	7.485.029
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	20.650.560	2.178.555

SPRILUR, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Sprilur, S.A., anteriormente denominada "Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkarte, A.B. - Promoción y Gestión de Suelo Industrial, S.A.", se constituyó el 2 de marzo de 1983, al amparo del Decreto 241/1982, de 20 de diciembre, con la denominación social de "Landabaso Hirigintzarako, A.B. - Urbanizadora Landabaso, S.A.". Con fecha 12 de abril de 1995, la Sociedad modificó su denominación social por la actual.

El objeto social está dirigido a la promoción y preparación de suelo y edificaciones industriales en toda la Comunidad Autónoma de Euskadi, ostentando el carácter de Entidad Urbanística Especial y la condición de beneficiaria en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1945.

La Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, 48011 Bilbao, siendo ésta su sede social.

La Sociedad podrá desarrollar las siguientes funciones:

- Formular estudios, incluyendo en ellos cualquier tipo de planes y proyectos urbanísticos, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.
- Ejercitar la acción urbanizadora dirigida a la preparación del suelo industrial, mediante la realización de obras de infraestructura, urbanización y dotación de servicios, así como cualquier otra acción precisa para la ejecución del planteamiento urbanístico.
- Ejercitar la acción edificadora dirigida a la realización de edificaciones e instalaciones destinadas a albergar industrias, así como las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.
- Gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes de su acción urbanizadora y edificatoria.
- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá participar en el capital social de empresas de particular interés y en las condiciones que en cada caso se determinen.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (Grupo SPRI), cuyo domicilio social coincide con el de la Sociedad. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad está exenta de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, al cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, formuladas el 25 de marzo de 2010, así como el informe de gestión consolidado de dicho ejercicio y el correspondiente informe de auditoría se depositan en el Registro Mercantil de Álava.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, sin decimales, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

En este sentido, se han incorporado determinadas modificaciones en las cifras del ejercicio 2008 con el objeto de que fuesen homogéneas con las correspondientes a las del 2009. Las reclasificaciones realizadas en las cifras del ejercicio 2008 que no afectan al resultado del ejercicio ni al patrimonio de la sociedad han sido las siguientes:

1. Del epígrafe Inmovilizado material se ha procedido a reclasificar el importe de 5.372.423 euros al epígrafe Inversiones Inmobiliarias.
2. Del epígrafe Deudores comerciales no corrientes se ha procedido a reclasificar el importe de 612.656 euros al epígrafe Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo y 1.074.066 euros al epígrafe Clientes, empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
3. Del epígrafe Otros créditos con las Administraciones Públicas se ha procedido a reclasificar un importe de 248.266 euros al epígrafe Activos por impuesto corriente.
4. Del epígrafe Acreedores comerciales no corrientes se ha reclasificado el importe de 1.127.686 euros al epígrafe Anticipos de clientes a largo plazo.

Adicionalmente, y con motivo de la publicación con fecha 30 de septiembre de 2009 del Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas número 79, en el que se recoge la consulta número 2 sobre la clasificación contable en Cuentas Individuales de los Ingresos y Gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación de su importe neto de la cifra de negocios, los Administradores de la Sociedad han modificado la presentación en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en relación a los ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a sociedades participadas, presentándolos en el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Los Administradores, por tanto, de conformidad con lo dispuesto en las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, en concreto en su norma de registro y valoración 22ª y en la 5ª correspondiente a la elaboración de las Cuentas Anuales, han modificado los saldos comparativos del ejercicio 2008 aumentando el saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" en 1.301.360 euros y disminuyendo en el mismo importe el saldo del epígrafe "Ingresos financieros".

Adicionalmente, se ha corregido el Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual concluido el 31 de diciembre de 2008.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a la modificación de los valores de los activos y pasivos afectados, en el caso de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones financieras. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los valores de realización futuros esperados de los activos, actualizados, en su caso, a tasas de descuento apropiadas.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

Pasivos contingentes y Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en la Nota 4.13 de esta memoria. En este sentido, se realizan juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, registrándose la correspondiente provisión cuando el riesgo se considera probable, estimándose el coste que le originará dicha obligación.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2009, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2009
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(1.122.776)
	(1.122.776)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.122.776)
	(1.122.776)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 12.3).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Todos los activos registrados por la Sociedad tienen vida útil definida.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas. Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas están registradas al coste de adquisición a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	20 años
Otras instalaciones y mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que no están destinados al uso propio ni a la venta se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

Dado el objeto social que se describe en la Nota 1 de la memoria, una parte de la actividad de la Sociedad, la referente a la promoción y preparación de suelo y edificaciones industriales, está sujeta al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias. En este sentido, en el momento en que se conoce que se procederá a la venta de elementos de las inversiones inmobiliarias en la medida en que los mismos no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspaasa al epígrafe de Existencias, registrandose la baja correspondiente en la cuenta Inversiones Inmobiliarias con cargo a la cuenta Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias es 20 años.

4.4 Permutas

Para los elementos adquiridos mediante permuta, la Sociedad procede a analizar cada operación con el objeto de definir si la permuta tiene o no tiene carácter comercial.

Cuando la permuta tiene carácter comercial el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, en cuyo caso se valoran por este último valor. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general se atribuye el carácter comercial a las permutas de terrenos en los casos en que la Sociedad se compromete, en contraprestación total o parcial, a la entrega de parcelas urbanizadas. En este sentido, la valoración de los terrenos adquiridos se realiza en base a su valor de mercado.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no ha sido posible obtener una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas.

4.5 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. En la Nota 4.10 se indica de forma detallada el criterio de valoración aplicado para calcular el valor recuperable de las existencias.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, con el límite del valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.6 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el período del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.7 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa. En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

4.8 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros. La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de doce meses para los que no existe seguridad de su cobro, en la medida en que no existan garantías establecidas sobre los activos enajenados y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es 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. En este sentido, la Sociedad evalúa el importe recuperable de las inversiones en empresas del Grupo por referencia a los presupuestos de dichas sociedades para los próximos ejercicios (planes estratégicos). Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas conocidas existentes en la fecha de la valoración.

Las pérdidas por deterioro se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas.

4.9 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, que corresponden íntegramente a Débitos y partidas a pagar, se originan por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y por operaciones no comerciales. En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

4.10 Existencias

Las existencias de la Sociedad hacen referencia a promociones inmobiliarias y se valoran según el criterio del coste medio ponderado, que incluye el precio de adquisición de los terrenos y solares, más el coste de desarrollo de los polígonos.

El precio de adquisición de los terrenos y solares incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares y todos los gastos adicionales asociados, como los de escritura y registro.

El coste de desarrollo de los polígonos, los cuales se recogen en la cuenta Promociones en curso una vez se inicia la urbanización o construcción, se determina añadiendo al precio de adquisición de los terrenos y solares, los costes directamente imputables al polígono como son los gastos de proyectos, dirección de obra y urbanización. Asimismo, los gastos necesarios relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como mayor valor de los polígonos.

El coste de desarrollo de los polígonos recoge, asimismo, los gastos financieros de financiación específica o genérica devengados durante el periodo de realización de las obras de urbanización o edificación de los polígonos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso. La capitalización de los costes por intereses finaliza cuando se han completado sustancialmente todas las obras de urbanización y/o edificación del polígono. Asimismo, dicha capitalización se suspende en los casos en que se interrumpe, de manera significativa en el tiempo, el desarrollo de las obras que se acometen en los polígonos.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para los terrenos y solares adquiridos como reservas de suelo no se realiza corrección valorativa si se espera que el valor de los polígonos a los que se incorporarán será superior al coste.

Asimismo, dada la naturaleza de promoción inmobiliaria e industrial de la actividad de la Sociedad, los precios de venta utilizados por la Sociedad son los precios establecidos por su Consejo de Administración ya que la realización de dichos activos no depende tanto de la coyuntura del mercado en un momento determinado, sino, principalmente, de la existencia de proyectos industriales adecuados a los objetivos establecidos por la Sociedad.

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias.

4.12 Subvenciones recibidas

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente. Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

La cuenta Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios recoge las subvenciones implícitas en los anticipos reintegrables (préstamos sin interés o con interés inferior al de mercado) recibidos de instituciones oficiales, calculadas según el coste de financiación de la Sociedad en el momento de su concesión y se imputan a resultados en función de la amortización o depreciación de los activos afectos a los proyectos subvencionados o de los gastos financieros devengados en el ejercicio.

4.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

4.14 Pasivos por retribuciones al personal

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social del Estado.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en 2004 la adhesión a la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPV, constituida por el Gobierno Vasco y que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración. Las aportaciones realizadas a dicho plan de pensiones se imputan a la cuenta Cargas sociales de la cuenta de pérdidas y ganancias conforme al principio del devengo.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de reajustes de plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Cualquier pago por este concepto se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce el acuerdo de despido.

4.15 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales. El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

En este sentido, la Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los créditos fiscales existentes (Nota 15), dichos impuestos no tendrán que pagarse en el futuro.

4.16 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo.

Por aplicación de las normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias, el criterio delimitador aplicable a un elemento para su adscripción como existencias o inmovilizado es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.

En este sentido, la cuenta Existencias recoge la totalidad de los costes de polígonos cuyo destino final es la venta, si bien dentro de dicha cuenta se clasifican, dependiendo de que su plazo de realización sea inferior o superior al año, entre "Existencias de ciclo corto" y "Existencias de ciclo largo", respectivamente.

Este mismo criterio es aplicable a los saldos de cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales que se materializarán a largo plazo pero dentro del período del ciclo económico estimado como habitual por la Sociedad.

4.17 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando se producen, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos por ventas de terrenos, parcelas y/o pabellones se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Dada la naturaleza de la actividad de la Sociedad, la venta de las parcelas urbanizadas se produce, normalmente, en el momento de la firma del documento público de transmisión de la propiedad.

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los contratos de venta de la Sociedad recogen, con carácter general, un pacto de retro (retracto convencional) a su favor para el caso de que la compradora desee transmitir, enajenar o arrendar los bienes vendidos dentro del plazo de 10 años a partir de la fecha de la escritura pública. El ejercicio de dicha opción de retro requiere, en su caso, el reembolso del precio de venta de los bienes, más los gastos del contrato y cualquier otro gasto legítimo, incluidos los gastos necesarios y mejoras realizadas que no puedan ser separadas de dichos bienes.

En el caso del ejercicio de dicha opción de retro, la Sociedad registra el bien adquirido por el importe abonado, siempre que dicho importe no sea superior al valor de mercado o al precio de venta establecido en dicho momento para el terreno o parcela correspondiente.

Adicionalmente, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.18 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las aplicaciones informáticas en el ejercicio son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Coste		
1 de enero	244.576	236.776
Adiciones	15.235	7.800
31 de diciembre	259.811	244.576
Amortización acumulada		
1 de enero	108.177	69.923
Cargo del ejercicio	45.634	38.254
31 de diciembre	153.811	108.177
Valor neto contable	106.000	136.399

Las aplicaciones informáticas que están en uso y totalmente amortizadas al cierre del ejercicio ascienden a 76.116 euros (62.620 euros al 31 de diciembre de 2008).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Terrenos y construcciones	Inmovilizado afecto a actividades de promoción industrial	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Ejercicio 2009				
Coste				
1 de enero	170.141	-	512.008	682.149
Adiciones	-	-	-	-
31 de diciembre	170.141	-	512.008	682.149
Amortización acumulada				
1 de enero	16.305	-	322.051	338.356
Cargo del ejercicio	8.507	-	37.204	45.711
31 de diciembre	24.812	-	359.255	384.067
Valor neto contable	145.329	-	152.753	298.082
Ejercicio 2008				
Coste				
1 de enero	170.141	12.675.015	487.873	13.333.029
Adiciones	-	-	24.135	24.135
Trasposos a inversiones inmobiliarias	-	(12.675.015)	-	(12.675.015)
31 de diciembre	170.141	-	512.008	682.149
Amortización acumulada				
1 de enero	7.798	6.720.677	283.380	7.011.855
Cargo del ejercicio	8.507	581.915	38.671	629.093
Trasposos a inversiones inmobiliarias	-	(7.302.592)	-	(7.302.592)
31 de diciembre	16.305	-	322.051	338.356
Valor neto contable	153.836	-	189.957	343.793

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, 48011 Bilbao. De acuerdo con la certificación recibida del Departamento de Hacienda y Administraciones Públicas del Gobierno Vasco de 21 de enero de 2008, el valor total del citado edificio asciende a 19.229.374 euros. Dado que los locales que ocupa la Sociedad representan un 7,25% de la superficie del citado edificio, el coste anual estimado de dicho alquiler, así como de la subvención implícita no es significativo.

6.1 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2009 no existen compromisos firmes de compra para la adquisición de activos.

Las instalaciones técnicas y otro inmovilizado material que están en uso y totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 272.579 euros (240.917 euros a 31 de diciembre de 2008).

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Terrenos	Construcciones	Total
Ejercicio 2009			
Coste			
1 de enero	332.728	12.342.287	12.675.015
Adiciones	28.135	278.004	306.139
31 de diciembre	360.863	12.620.291	12.981.154
Amortización acumulada			
1 de enero	-	7.302.592	7.302.592
Cargo del ejercicio	-	589.440	589.440
31 de diciembre	-	7.892.032	7.892.032
Valor neto contable	360.863	4.728.259	5.089.122
Ejercicio 2008			
Coste			
1 de enero	-	-	-
Trasposos de inmovilizado material	332.728	12.342.287	12.675.015
31 de diciembre	332.728	12.342.287	12.675.015
Amortización acumulada			
1 de enero	-	-	-
Trasposos de inmovilizado material	-	7.302.592	7.302.592
31 de diciembre	-	7.302.592	7.302.592
Valor neto contable	332.728	5.039.695	5.372.423

El desglose de las inversiones inmobiliarias es como sigue:

(Euros)	Edificio Azucarera	Pabellón industrial en Azkoitia	Locales Erandio	Total
Ejercicio 2009				
Coste	10.026.802	2.648.213	306.139	12.981.154
Amortización acumulada	(6.784.642)	(1.099.866)	(7.524)	(7.892.032)
Valor neto contable	3.242.160	1.548.347	298.615	5.089.122
Ejercicio 2008				
Coste	10.026.802	2.648.213	-	12.675.015
Amortización acumulada	(6.396.820)	(905.772)	-	(7.302.592)
Valor neto contable	3.629.982	1.742.441		5.372.423

El edificio de la Azucarera de Vitoria fue cedido por Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI) a la Sociedad en 1998 por un euro. El coste registrado del edificio corresponde a los importes abonados para su rehabilitación y acondicionamiento para locales de oficinas. En la actualidad, parte del edificio se encuentra alquilado a la Fundación European Virtual Engineering, S.A. en base a un contrato con vigencia hasta junio de 2010.

Asimismo, el 30 de abril de 2004, la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento sobre un pabellón situado en Azkoitia, con opción de compra a partir del décimo año. Por acuerdo del Consejo de Administración de dicho año, la Sociedad tiene afecto al buen fin de esta operación el préstamo de 1.577.724 euros con SPRI (Nota 14.3) (1.765.537 euros al 31 de diciembre de 2008), el cual es susceptible de ser capitalizado y/o aplicado, total o parcialmente, a fin de dar cobertura a las pérdidas contables que se pudieran generar por operaciones de arrendamiento con opción de compra.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Hasta un año	73.546	89.738
Entre un año y cinco años	93.888	-
Mas de 5 años	77.130	-
	244.564	89.738

Por otra parte, los ingresos registrados en el ejercicio por los acuerdos suscritos ascienden a 130.866 euros (133.940 euros en 2008). Adicionalmente, los arrendatarios relacionados con los contratos citados, entregaron en el momento de su realización fianzas por un importe que asciende a 20.942 euros (18.108 euros al 31 de diciembre de 2008) y que está registrado en la cuenta Otros pasivos financieros a largo plazo.

El valor de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 3.162.589 euros.

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

8.1 Inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas

El detalle y los movimientos de las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Ejercicio 2009			
Instrumentos de patrimonio			
Empresas del grupo	77.896.991	2.643.065	80.540.056
Empresas asociadas	26.258.147	2.555.063	28.813.210
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo			
Empresas del grupo	(454.478)	(60.078)	(514.556)
Empresas asociadas	(4.080.266)	(361.460)	(4.441.726)
	99.620.394	4.776.590	104.396.984
Ejercicio 2008			
Instrumentos de patrimonio			
Empresas del grupo	75.981.424	1.915.567	77.896.991
Empresas asociadas	24.243.085	2.015.062	26.258.147
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo			
Empresas del grupo	(460.642)	6.164	(454.478)
Empresas asociadas	(3.839.907)	(240.359)	(4.080.266)
	95.923.960	3.696.434	99.620.394

Las altas del ejercicio 2009 en la cuenta Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo corresponden a las ampliaciones de capital de Deba Goieneko Industrialdea S.A y Centro de Empresas de Zamudio S.A por importe de 1.143.270 euros y 1.499.795 euros, respectivamente. Asimismo, el movimiento en la cuenta Participaciones en empresas asociadas hace referencia a las ampliaciones de capital en las sociedades Burtzena Empresa Parkea, S.A. e Ibar Zaharra, S.A. por importe de 980.063 euros y 1.575.000 euros, respectivamente. Dichos importes se encuentran totalmente desembolsados al cierre del ejercicio.

Las altas en la cuenta Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo del ejercicio 2008 correspondieron a las ampliaciones de capital de Lautadako Industrialdea, S.A. y Okamikako Industrialdea, S.A. por importe de 1.660.857 euros y 254.710 euros, respectivamente, encontrándose pendientes de pago al cierre de dicho ejercicio, 784.663 euros, registrados en la cuenta Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

El movimiento en la cuenta Participaciones en empresas asociadas en dicho ejercicio se debió a las ampliaciones de capital en las sociedades Polo de Innovación Garaia, S.Coop., Burtzeña Empresa Parkea, S.A. y Urdulizko Industrialdea, S.A.

8.2 Descripción de las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas

La información relativa a las empresas del grupo, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Auditor	% de participación directa	Coste de la participación	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Subvenciones recibidas	Total Patrimonio Neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2009									
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	(2)	61,07	2.819.252	5.119.084	1.230.988	(38.002)	-	6.312.070	(236.243)
Lautadako Industrialdea, S.A.	(2)	53,66	4.031.612	7.500.714	1.419.401	(138.283)	-	8.781.832	(224.235)
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	(2)	51	1.923.347	4.436.200	6.251.799	(557.484)	-	10.130.515	(912.711)
Okamikako Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.403.598	5.576.078	(1.754.275)	(117.801)	-	3.704.002	(171.870)
Arratiako Industrialdea, S.A.	(2)	51	1.385.059	3.440.800	1.623.878	5.551	-	5.070.229	(238.016)
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	(1)	51	8.174.190	16.376.373	(131.906)	(165.963)	-	16.078.504	(221.323)
Elorrioko Industrialdea, S.A.	(1)	51	1.852.049	3.606.000	1.227.507	(53.115)	-	4.780.392	(160.405)
Orduñako Industrialdea, S.A.	(2)	51	574.261	2.529.267	(825.703)	(15.854)	-	1.687.710	(18.699)
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	(2)	100	7.863.662	7.987.891	(193.713)	(262.815)	-	7.531.363	(370.627)
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	(1)	51	6.153.409	10.077.430	4.767.337	(218.368)	-	14.626.399	(425.762)
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	(1)	56,36	3.100.826	6.153.940	1.708.971	(93.529)	-	7.769.382	(191.427)
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.650.205	5.001.131	3.105.498	(86.435)	-	8.020.194	(269.494)
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	(1)	51	3.828.615	5.754.575	4.996.175	(31.864)	-	10.718.886	(204.029)
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.287.284	3.091.544	5.544.150	(212.026)	5.235.102	13.658.770	(428.556)
Zarautzko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.124.570	3.920.201	511.551	(160.991)	-	4.270.761	(195.236)
Irungo Industrialdea, S.A.	(2)	51	5.400.743	10.571.590	8.041.490	(13.832)	-	18.599.248	(225.241)
Buruntzaideko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.903.772	5.709.500	378.352	(115.740)	-	5.972.112	(217.762)
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	(2)	51	7.121.398	13.660.730	4.759.613	155.121	-	18.575.464	91.534
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	(1)	51	4.893.176	6.547.120	4.788.819	139.355	8.634	11.483.928	2.751
Maliabiako Industrialdea, S.A.	(1)	51	1.685.839	3.305.500	(157.236)	(67.405)	-	3.080.859	(127.267)
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	(2)	51	1.501.929	2.944.900	67.721	(129.108)	-	2.883.513	(182.192)
Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	(1)	51	5.861.260	11.492.593	1.160.810	(205.731)	-	12.447.672	(500.500)
			80.540.056						
Provisión por depreciación de participaciones en empresas del grupo a largo plazo			(514.556)						
			80.025.500						

(Euros)	Auditor	% de participación directa	Coste de la participación	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Subvenciones recibidas	Total Patrimonio Neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2008									
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	(2)	61,07	2.819.252	5.119.084	1.247.891	(16.093)	-	6.350.882	(300.014)
Lautadako Industrialdea, S.A.	(2)	53,66	4.031.612	7.500.714	1.371.119	48.282	-	8.920.115	(12.722)
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	(2)	51	1.923.347	4.436.200	6.009.574	242.225	-	10.687.999	(121.706)
Okamikako Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.403.598	5.576.078	(1.619.267)	(135.008)	-	3.821.803	(170.345)
Arratiako Industrialdea, S.A.	(2)	51	1.385.059	3.440.800	940.236	683.642	-	5.064.678	306.767
Busturiaideko Industrialdea, S.A.	(1)	51	8.174.190	16.376.373	(102.506)	(29.400)	-	16.244.467	(223.706)
Elorrioko Industrialdea, S.A.	(1)	51	1.852.049	3.606.000	1.125.084	102.423	-	4.833.507	(111.115)
Orduñako Industrialdea, S.A.	(2)	51	574.261	2.529.267	(748.292)	(77.411)	-	1.703.564	(37.819)
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	(2)	100	6.363.867	6.488.096	(132.727)	(60.986)	-	6.294.383	(204.143)
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	(1)	51	5.010.139	8.555.097	3.831.392	216.574	-	12.603.063	(30.358)
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	(1)	56,36	3.100.826	6.153.940	1.685.970	23.001	-	7.862.911	(289.758)
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.650.205	5.001.131	3.011.426	94.072	-	8.106.629	(291.651)
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	(1)	51	3.828.615	5.754.575	4.972.806	23.369	-	10.750.750	(264.601)
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.287.284	3.091.544	5.372.039	172.111	4.852.734	13.488.428	(125.720)
Zarautzko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.124.570	3.920.201	494.368	17.183	-	4.431.752	(161.215)
Irungo Industrialdea, S.A.	(2)	51	5.400.743	10.571.590	7.678.369	363.121	-	18.613.080	(156.748)
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	(2)	51	2.903.772	5.709.500	403.373	(25.021)	-	6.087.852	(324.836)
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	(2)	51	7.121.398	13.660.730	4.643.083	116.530	-	18.420.343	(324.634)
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	(1)	51	4.893.176	6.547.120	4.556.600	232.219	76.091	11.412.030	(146.932)
Mallabiako Industrialdea, S.A.	(1)	51	1.685.839	3.305.500	(181.772)	24.536	-	3.148.264	(96.874)
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	(2)	51	1.501.929	2.944.900	148.403	(80.682)	-	3.012.621	(195.313)
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	(1)	51	5.861.260	11.492.593	165.171	995.639	-	12.653.403	967.939
			77.896.991						
Provisión por depreciación de participaciones en empresas del grupo a largo plazo			(454.478)						
			77.442.513						

La información relativa a las empresas asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Auditor	% de participación directa	Coste de la participación	Capital	Reservas	Beneficios/ (pérdidas) del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones recibidas	Total Patrimonio Neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2009										
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	(5)	41,78	9.014.929	21.560.875	23.199.188	(165.018)	-	-	44.595.045	(189.937)
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	(4)	27,65	7.000.000	25.315.282	503.290	(1.287.747)	128.873	361.711	25.021.409	(1.060.373)
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	(3)	49	5.363.281	10.945.412	(2.316.165)	(425.080)	-	-	8.204.167	(356.679)
Ibar Zaharra, S.A.	(6)	22,5	4.050.000	18.000.000	173.143	(42.778)	-	144.000	18.274.365	155.175
Urdulizko Industrialdea, S.A.	(3)	50	3.385.000	2.170.000	(1.445.902)	(303.759)	-	315.197	735.536	(224.482)
			28.813.210							
Provisión por depreciación de participaciones en empresas asociadas a largo plazo			(4.441.726)							
			24.371.484							
Ejercicio 2008										
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	(5)	41,78	9.014.929	21.560.875	22.062.893	2.232.235	-	-	45.856.003	2.233.978
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	(4)	27,65	7.000.000	25.315.282	(1.856.495)	2.359.785	-	-	25.818.572	2.949.141
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	(3)	49	4.383.218	8.945.284	(1.825.190)	(490.975)	-	-	6.629.119	(282.637)
Ibar Zaharra, S.A.	(6)	22,5	2.475.000	11.000.000	(81.388)	329.786	-	-	11.248.398	(37.093)
Urdulizko Industrialdea, S.A.	(3)	50	3.385.000	2.170.000	(1.083.671)	(206.962)	-	-	879.367	(282.129)
			26.258.147							
Provisión por depreciación de participaciones en empresas asociadas a largo plazo			(4.080.266)							
			22.177.881							

Los resultados de las sociedades del grupo y asociadas en 2009 y 2008 corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Por otra parte, en los ejercicios 2009 y 2008 no se han recibido dividendos de ninguna sociedad participada.

En base a la evaluación realizada por los Administradores, la provisión por deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo y asociadas se refiere a la empresa del grupo Okamikako Industrialdea, S.A. y a las empresas asociadas Polo de Innovación Garaia, S.Coop., Urdulizko Industrialdea, S.A. y Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Los importes registrados han sido calculados por referencia a la diferencia al cierre del ejercicio entre el coste de adquisición y el valor atribuido del patrimonio neto de dichas sociedades en función de su porcentaje de participación.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas más importantes se refieren al Programa Industrialdeak, que incluye a las sociedades Industria Lurra y a las inversiones en el Centro de Empresas de Zamudio y en el Parque Empresarial. Con carácter general, la participación de la Sociedad en las empresas del Grupo es del 51 por ciento del capital social. El capital restante se reparte entre las Diputaciones Forales (en el caso de Álava es la sociedad pública Álava Agencia de Desarrollo, S.A.) y los Ayuntamientos de los municipios en que se ubican las sociedades.

El programa Industrialdeak tiene por objeto principal fomentar la inversión y creación de puestos de trabajo mediante la constitución de diferentes sociedades cuya actividad es la construcción y posterior venta o arrendamiento con opción de compra de polígonos industriales. Las sociedades Industria Lurra han sido creadas para la promoción industrial mediante la generación de una reserva de suelo industrial ordenado y calificado de cara a poder responder con la mayor celeridad posible a futuros inversores, promotores de proyectos singulares, que pretendan ubicarse en su zona de influencia.

El Parque Empresarial tiene por objeto promover la iniciativa e inversión industrial mediante la construcción de un complejo de edificios industriales, gestionando su explotación.

Por otro lado, Centro de Empresas de Zamudio, S.A. tiene como objeto social estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi mediante la promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial y la construcción y la adquisición de pabellones industriales.

Polo de Innovación Garaia, S.Coop. tiene como objeto social el desarrollo de actividades económicas y empresariales, en las áreas relacionadas con la promoción y urbanización de suelos aptos para alojar equipamientos adecuados para la investigación. La Sociedad recibió en ejercicios anteriores una subvención de capital por importe de 4.860.607 euros (Nota 13), con el objeto de financiar una parte de esta participación. En el ejercicio 2009 se han aplicado 81.255 euros de dicha subvención de capital, equivalentes a la corrección de valor practicada en la participación en el patrimonio de aquella sociedad.

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009 de las sociedades del grupo y asociadas han sido auditadas por las siguientes firmas de auditores:

- (1) Zubizarreta Consulting, S.L.
- (2) Attest Consulting, S.L.
- (3) Moore Stephens AMS, S.L.
- (4) Gassó y Cía. Auditores, CJC, S.L.
- (5) Test Auditores, S.L.
- (6) Auren Centro Auditores y Consultores, S.L.

El domicilio de las empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

Domicilio	
Empresas del grupo	
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	Bº Gardea, s/n - Edificio Cerámica, 1 Izda. 01400 Laudio (Araba)
Lautadako Industrialdea, S.A.	C/Uzbina, 24 Ed. Oficinas – Of.13 Polígono Jundiz 01015 Vitoria (Araba)
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. El Campillo. Ofic. Gries 48509 Abanto y Zierbana (Bizkaia)
Okamikako Industrialdea, S.A.	Okamika Auzoa, 48 - 48289 Gizaburuaga (Bizkaia)
Arratiako Industrialdea, S.A.	Bildosoia Industrialdea, E-1 Bulegoa, 48142 Artea (Bizkaia)
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Goiko Ibarra Kalea, 32-1º Pol. Txaporta 48300 Gernika-Lumo (Bizkaia)
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. Betsaide s/n 48230 Elorrio (Bizkaia)
Orduñako Industrialdea, S.A.	Pza. Fueros, 1 - 48460 Orduña (Bizkaia)
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	Avda. Pinoa 8 - 48016 Zamudio (Bizkaia)
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Polígono Basabe - 20550 Aretxabaleta (Gipuzkoa)
Uroia Garaiko Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. Argixao, s/n – 20700 Zumárraga (Gipuzkoa)
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Pol. Industrialdea, C/ Mallutz-Ctra. N. Madrid-Irún, s/n 20240 Ordizia (Gipuzkoa)
Uroia Erdiko Industrialdea, S.A.	Edificio Servicios Generales-20720 Azkoitia (Gipuzkoa)
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Edificio Servicios-Polígono Sagasti-20100 Lezo (Gipuzkoa)
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Urdaneta Bidea, 11 Parc. 19, Pol. Abendaño 20800 Zarautz (Gipuzkoa)
Irungo Industrialdea, S.A.	Pol. Ind. Ventas C/ Gabiria, 2, 1º - 20305 Irún (Gipuzkoa)
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Bº Zikuñiga, 57 A-14, 3 Izda. Pol. Ibarluze 20120 Hernani (Gipuzkoa)
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	Zuatzu Kalea, 1 Edif. Uliá Pta. 1 Local 4-20018 Donostia
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Bº San Antolin-Pol. Ind. Ibañarte 20870 Elgoibar (Gipuzkoa)
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Arteiz Kalea, 4 behea – 48269 Mallabia (Bizkaia)
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Doneztebe Plaza, 1 – 20180 Oiartzun (Gipuzkoa)
Tolosaldeko Apatiaerrea Industria Lurra, S.A.	Polígono Apatia, C/ Uzturre 1, E 302, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)
Empresas asociadas	
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Plaza de España s/n, 01001 Vitoria – Gasteiz
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	Uribarri Auzoa, 3 – 20500 Arrasate (Gipuzkoa)
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Avda. Altos Hornos de Bizkaia 33 – 48902 Barakaldo (Bizkaia)
Ibar Zaharra, S.A.	Kasko Plaza, 4 - 48910 Sestao (Bizkaia)
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Aita Gotzon, 37 - 48610 Urduliz (Bizkaia)

La Sociedad ha efectuado las comunicaciones indicadas en el artículo 86 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas a las sociedades participadas y no existe compromiso alguno por el que se pueda incurrir en contingencias respecto a dichas empresas.

8.3 Detalle de los créditos a empresas del grupo y asociadas

La información relativa a las empresas del grupo al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Transpasos al corto plazo	Saldo final
Ejercicio 2009					
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	26.542.639	21.312.384	(3.897.000)	(2.904.348)	41.053.675
Empresas asociadas	3.393.750	-	(393.750)	-	3.000.000
	29.936.389	21.312.384	(4.290.750)	(2.904.348)	44.053.675
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	357.994	405.561	-	2.904.348	3.667.903
	357.994	405.561	-	2.904.348	3.667.903
	30.294.383	21.717.945	(4.290.750)	-	47.721.578
Ejercicio 2008					
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	19.380.022	11.429.582	(4.266.965)	-	26.542.639
Empresas asociadas	3.000.000	393.750	-	-	3.393.750
	22.380.022	11.823.332	(4.266.965)	-	29.936.389
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	-	357.994	-	-	357.994
Empresas asociadas	-	50.000	(50.000)	-	-
	-	407.994	(50.000)	-	357.994
	22.380.022	12.231.326	(4.316.965)	-	30.294.383

Con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, se suscribieron en ejercicios anteriores determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen.

De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósitos en Cuenta Corriente mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada a un tipo de interés anual del Euribor - 0,10%, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. (Nota 14.3). A su vez, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en condiciones similares (a un tipo de interés anual del Euribor +0,10% en los tres primeros trimestres y 0,70% en el último). El detalle de los créditos concedidos a empresas del grupo al 31 de diciembre, es el siguiente:

(Euros)	Límite	Corto plazo	Largo plazo
Ejercicio 2009			
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	5.791.952	981.537	4.215.976
Arratiako Industrialdea, S.A.	5.000.000	-	3.680.000
Lautadako Industrialdea, S.A.	3.100.000	-	2.275.000
Orduñako Industrialdea, S.A.	2.200.000	-	1.040.000
Urola Erdiko Industrialdea, S.A	10.830.000	-	10.455.446
Centro de Empresas de Zamudio, S.A	4.720.000	179.767	3.540.000
Mallabiako Industrialdea, S.A	9.040.000	1.952.727	7.040.000
Okamikako Industrialdea, S.A.	2.803.873	553.872	2.041.937
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	4.500.000	-	2.459.999
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	2.500.000	-	1.989.000
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	2.316.317
	50.485.825	3.667.903	41.053.675
Ejercicio 2008			
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	1.732.838	-	600.000
Arratiako Industrialdea, S.A.	5.000.000	-	4.340.000
Lautadako Industrialdea, S.A.	700.000	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	2.200.000	-	1.040.000
Urola Erdiko Industrialdea, S.A	6.310.949	-	1.667.911
Centro de Empresas de Zamudio, S.A	5.900.000	357.994	4.720.000
Mallabiako Industrialdea, S.A	10.000.000	-	8.538.920
Okamikako Industrialdea, S.A.	3.245.809	-	2.595.809
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	5.000.000	-	1.239.999
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	1.800.000
	40.089.596	357.994	26.542.639

Con fecha 18 de diciembre de 2008, la Sociedad concedió a Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. un anticipo reintegrable sin interés por importe de 1.800.000 euros, ampliado en 516.317 euros en el ejercicio, y ampliable hasta 2,5 millones de euros. Este anticipo, financiado con los fondos recibidos para la primera de las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio (Nota 12.1), se reintegrará en función de los resultados obtenidos en la explotación de los pabellones, locales comerciales y garajes que se van a construir en el muelle Bordalaborda, dentro de las actividades de promoción y gestión de áreas para actividades económicas en el Puerto de Pasaia. En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2035. De acuerdo con el plan previsto de devoluciones, el valor actualizado del préstamo se reduce a 1.331.875 euros. La diferencia por importe de 984.442 euros, registrada en la misma cuenta que el principal de la deuda, se ha considerado como una subvención implícita del proyecto, por lo que se imputará a resultados en cada ejercicio de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos financieros de la deuda.

Los vencimientos de los créditos concedidos a largo plazo se producirán en los siguientes ejercicios:

(Euros)	2009	2008
2010	-	3.956.816
2011	5.542.270	5.157.913
2012	8.776.185	4.820.000
2013	10.022.879	5.839.999
2014	7.470.974	3.891.911
2015 y siguientes	9.241.367	2.876.000
	41.053.675	26.542.639

El Gobierno Vasco concedió en 2003 a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros (Nota 14.2), para aplicarlo a la financiación del anticipo, sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A. El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A. con la finalidad de adquirir activos para su posterior uso industrial, se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. en la gestión de los citados activos y con posterioridad al cumplimiento de los compromisos adquiridos por esta sociedad con una entidad financiera y con la Sociedad de Capital Desarrollo de Euskadi, S.A. (SOCADE).

El importe registrado durante el ejercicio 2008 en la cuenta Créditos a largo plazo a empresas asociadas por importe de 393.750 euros, hacía referencia a la aportación del 25% de la participación que la Sociedad ha asumido en la ampliación de capital de Ibar Zaharra, S.A., realizada en el ejercicio 2009, y cuyo importe total ha ascendido a 7.000.000 euros.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

Préstamos y partidas a cobrar

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre, sin incluir las inversiones en el patrimonio es la siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2009			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.263.850	3.297.919	4.561.769
Clientes, empresas del grupo y asociadas	931.191	190.758	1.121.949
Deudores varios	-	114.749	114.749
Créditos a terceros	6.638	-	6.638
Activos por impuesto corriente (Nota 15)	-	118.170	118.170
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15)	-	1.265.773	1.265.773
Créditos a empresas (Nota 8.3)	44.053.675	3.667.903	47.721.578
Otros activos financieros	546.331	760	547.091
	46.801.685	8.656.032	55.457.717
Ejercicio 2008			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	612.656	3.622.204	4.234.860
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.074.066	1.214.893	2.288.959
Deudores varios	-	60.124	60.124
Créditos a terceros	16.646	-	16.646
Activos por impuesto corriente	-	248.266	248.266
Otros créditos con las administraciones públicas	-	1.368.840	1.368.840
Créditos a empresas	29.936.389	357.994	30.294.383
Otros activos financieros	521.067	5.950	527.017
	32.160.824	6.878.271	39.039.095

Al 31 de diciembre están vigentes 4 contratos de venta a clientes con pago aplazado (2 contratos a 31 de diciembre de 2008) y su vencimiento se producirá según el siguiente calendario:

(Euros)	2009	2008
2010	-	61.429
2011	116.827	75.057
2012	138.303	90.503
2013	162.330	107.979
2014	189.177	127.716
2015 y siguientes	657.213	149.972
	1.263.850	612.656

Por otra parte, el importe registrado en la cuenta Otros activos financieros se refiere a una fianza entregada dentro del marco de actuación del polígono industrial de Ballonti en Ortuella por importe de 600.000 euros, que no devenga interés y tiene fecha de vencimiento en 2011. El importe registrado corresponde al valor actualizado al cierre del ejercicio.

Debido a las garantías existentes sobre la mayor parte de las deudas comerciales, no se ha registrado provisión alguna por deterioro de las mismas al cierre del ejercicio.

El detalle de los saldos deudores comerciales con empresas del grupo, asociadas y relacionadas al cierre del ejercicio es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo
Ejercicio 2009		
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	931.191	155.317
Otras sociedades de grupo	-	35.441
	931.191	190.758
Ejercicio 2008		
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	1.074.066	143.218
Gobierno Vasco (Departamento de Transportes y Obras Públicas)	-	946.186
Otras sociedades de grupo	-	107.709
Otras sociedades asociadas	-	17.780
	1.074.066	1.214.893

La deuda del Gobierno Vasco al 31 de diciembre de 2008 hacía referencia al saldo pendiente de cobro por la expropiación llevada a cabo por el Departamento de Transportes y Obras Públicas de diversas parcelas en el polígono de Irún, cuyo vencimiento y cobro se ha producido en junio de 2009.

Con fecha 29 de julio de 2004 la Sociedad suscribió un contrato de venta con pago aplazado con Centro de Empresas de Zamudio, S.A. por un período de 10 años. Durante el ejercicio 2009, se han recalculado las cuotas, siendo el tipo de interés el Euribor +1,25%.

El desglose de los vencimientos de la deuda a largo plazo de empresas del grupo es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
2010	-	173.701
2011	182.833	208.219
2012	213.644	247.234
2013	248.106	291.261
2014	286.608	153.651
	931.191	1.074.066

10. EXISTENCIAS

Las existencias de la Sociedad corresponden íntegramente al valor de las compras de terrenos y trabajos realizados en su urbanización, así como al de los edificios construidos, en su caso, en dichos polígonos. El detalle de las existencias al 31 de diciembre en función de su ubicación y tipo es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Elorrio	4.097.362	4.097.352
Azpeitia	9.713.273	8.094.075
Ormaiztegui	3.732.688	3.538.238
Legutiano	8.599.164	7.146.220
Santurtzi	4.375.386	4.371.106
Ezkio-Itsaso	6.126.674	6.119.718
Otros	14.532.990	10.359.400
Terrenos y solares	51.177.537	43.726.109
Irún	9.257.229	18.077.993
Eibar	9.986.903	5.501.304
Bergara	21.226.827	16.161.208
	40.470.959	39.740.505
Corrección valorativa	-	(283.620)
Promociones en curso	40.470.959	39.456.885
Portugaleta	9.502.663	9.360.620
Mallabia	2.111.743	4.827.481
Hernani	3.500.460	3.483.998
Artea	2.803.296	3.479.995
Rentería	3.953.150	4.820.957
Otros	6.282.093	4.408.717
	28.153.405	30.381.768
Corrección valorativa	(170.591)	(149.591)
Edificios y polígonos terminados	27.982.814	30.232.177
	119.631.310	113.415.171

Según se indica en la Nota 4.10, la cuenta Existencias recoge la totalidad de los los costes de polígonos destinados a la venta, aun cuando su periodo de realización pueda ser superior a un año. En este sentido, el detalle de las existencias de ciclo largo, propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Terrenos y solares	51.177.537	43.726.109
Promociones en curso	38.258.968	21.662.512
Edificios y polígonos terminados	14.656.518	11.104.016
Saldo final	104.093.023	76.492.637

10.1 Movimiento registrado en el ejercicio

El movimiento en las cuentas de Existencias ha sido el siguiente:

(Euros)	2009	2008
1 de enero	113.415.171	99.726.616
Compras de parcelas urbanizadas y edificios	2.980.730	3.695.676
Compras de terrenos	6.611.936	12.993.992
Obras y servicios realizadas por terceros	15.901.803	14.782.014
	25.494.469	31.471.682
Deterioro de promociones en curso	262.620	(283.620)
Incorporación al activo de gastos financieros	462.588	767.529
Enajenación de edificios y polígonos terminados (coste de las ventas)	(20.003.538)	(18.267.036)
	119.631.310	113.415.171

La capitalización de gastos financieros, de acuerdo con la política contable que se explica en la Nota 4.10, corresponde al coste de financiación de las promociones en curso de Irún, Bergara y Eibar (Bergara e Irún en 2008).

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene suscritos compromisos de inversión en los distintos polígonos por importe de 15.101.292 euros (24.165.708 euros al 31 de diciembre de 2008), de los que aproximadamente 6 millones de euros corresponden a las promociones en curso (17 millones de euros al 31 de diciembre de 2008).

La Sociedad tenía al cierre del ejercicio prestados avales a favor de terceros como garantía, fundamentalmente, del buen fin de las obras realizadas por importe de 4.079.740 euros (4.100.110 euros al 31 de diciembre de 2008).

El detalle de las ventas de parcelas de edificios y polígonos terminados, es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Mallabia	3.776.158	1.631.322
Erandio	410.439	271.834
Portugaleta	-	916.146
Zestoa	-	1.316.463
Lantarón	-	986.173
Rentería	1.432.746	11.088.094
Mendaro	-	803.799
Artea	1.900.118	3.248.881
Agurain	-	594.650
Araso	14.398.596	-
	21.918.057	20.857.362

10.2 Deterioro de valor de las existencias

Los movimientos de las correcciones valorativas por deterioro son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	(433.211)	(374.762)
Aplicaciones	283.620	225.171
Dotaciones	(21.000)	(283.620)
Saldo final	(170.591)	(433.211)

Las dotaciones del ejercicio se refieren al polígono de Hernani y las aplicaciones del ejercicio a dos parcelas del polígono de Irún, que habían sido provisionadas en 2008. La provisión por depreciación recoge la diferencia entre el coste y el valor estimado de realización de la parcela del polígono de Hernani.

10.3 Provisiones a corto plazo y Anticipos de clientes

La cuenta del pasivo Provisiones a corto plazo recoge los costes pendientes de incurrir relativos a aquellas parcelas vendidas antes de la finalización de las obras del polígono en el que se encuentran. El movimiento habido en esta cuenta ha sido el siguiente:

(Euros)	2009	2008
1 de enero	1.937.458	4.673.219
Dotaciones netas	(268.137)	319.184
Aplicaciones y otros	(83.368)	(3.054.945)
	1.585.953	1.937.458

El saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio corresponde, fundamentalmente, a las obras pendientes del polígono de Irún por importe aproximado de 646 miles de euros (1.117 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

Las aplicaciones del ejercicio 2008 incluían un ingreso neto por importe de 2.527.788 euros, relativo, principalmente, a la reversión de una parte de la provisión registrada en 2007 en relación con la expropiación realizada en el polígono de Irún.

Por otra parte, el detalle de los anticipos y depósitos a cuenta de la venta de edificios y parcelas en distintos polígonos, al cierre del ejercicio es como sigue:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2009			
Anticipos de clientes	1.300.000	2.179.000	3.479.000
Depósitos recibidos	-	764.539	764.539
	1.300.000	2.943.539	4.243.539
Actualización	(117.576)	-	(117.576)
	1.182.424	2.943.539	4.125.963
Ejercicio 2008			
Anticipos de clientes	1.300.000	9.798.849	11.098.849
Depósitos recibidos	-	610.639	610.639
	1.300.000	10.409.488	11.709.488
Actualización	(172.314)	(227.409)	(399.723)
	1.127.686	10.182.079	11.309.765

De los anticipos recibidos, 1,3 millones de euros corresponden al polígono de Ortuella (en 2008, 8,2 millones de euros correspondían al polígono de Irún, de los cuales 7,4 millones de euros eran el resultado del compromiso asumido por la Sociedad en el momento de adquisición de los terrenos). Adicionalmente, la cuenta Proveedores, empresas del grupo y asociadas incluía 5.586.000 euros al 31 de diciembre de 2008, en concepto de anticipo a cuenta de la venta de parcelas realizada en el ejercicio 2009 en el citado polígono a la sociedad dependiente Irungo Industrialdea, S.A.

El importe de las ventas futuras comprometidas, de acuerdo con los contratos suscritos al cierre del ejercicio asciende a 22.257.386 euros (35.300.023 euros al 31 de diciembre de 2008).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de esta cuenta corresponde íntegramente a tesorería, fundamentalmente cuentas corrientes a la vista, no existiendo restricciones a su disponibilidad. En base al acuerdo suscrito entre la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de crédito, las cuentas corrientes devengan el tipo de interés del Euribor -0,10% (sin variación con respecto a 2008).

Por otra parte, los saldos acreedores con entidades de crédito corresponden, fundamentalmente, a los saldos dispuestos en líneas de créditos (Nota 14.1), las cuales en base al acuerdo citado anteriormente, devengan un tipo de interés del Euribor + 0,10%/0,70% (Euribor + 0,10% en 2008).

12. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

El capital social de Sprilur, S.A., totalmente suscrito y desembolsado, está representado al 31 de diciembre de 2009 por 1.706.590 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una. El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	Porcentaje de participación	Euros
Ejercicio 2009		
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI)	91,44%	156.046.000
Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	8,56%	14.613.000
	100,00%	170.659.000
Ejercicio 2008		
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI)	89,42%	123.559.600
Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	10,58%	14.613.000
	100%	138.172.600

En el ejercicio 2009 la Junta General de Accionistas aprobó tres ampliaciones de capital en reuniones celebradas el 30 de marzo, 21 de octubre y 16 de diciembre por importes de 2.658.100, 19.328.300 y 10.500.000 euros mediante la emisión de 26.581, 193.283 y 10.500 acciones nominativas, respectivamente. Dichas acciones emitidas tienen un valor nominal de 100 euros cada una y han sido totalmente suscritas por SPRI.

12.2 Prima de emisión

La prima de emisión es de libre disposición.

12.3 Reservas y Resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las cuentas incluidas en este epigrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Gastos ampliación de capital	Distribución del resultado	Saldo final
Ejercicio 2009				
Reserva legal	260.321	-	72.554	332.875
Otras reservas	4.379.928	(11.715)	-	4.368.213
Resultados de ejercicios anteriores	(2.500.079)	-	652.990	(1.847.089)
	2.140.170	(11.715)	725.544	2.853.999
Ejercicio 2008				
Reserva legal	260.321	-	-	260.321
Otras reservas	4.383.507	(3.579)	-	4.379.928
Resultados de ejercicios anteriores	(1.591.746)	-	(908.333)	(2.500.079)
	3.052.082	(3.579)	(908.333)	2.140.170

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

La cuenta Otras reservas incluye el efecto de la adaptación el 1 de enero de 2008 a las nuevas normas contables y que asciende a 2.803.396 euros.

13. PATRIMONIO NETO – SUBVENCIONES RECIBIDAS

El detalle y los movimientos de esta cuenta son como sigue:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones (Nota 14.3)	Efecto impositivo de las adiciones (Nota 14.3)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo (Nota 15)	Saldo final
Ejercicio 2009						
Subvenciones no reintegrables	3.499.637	-	-	(81.255)	22.751	3.441.133
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.849.913	-	-	(372.860)	104.401	1.581.454
	5.349.550	-	-	(454.115)	127.152	5.022.587
Ejercicio 2008						
Subvenciones no reintegrables	3.499.637	-	-	-	-	3.499.637
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	782.866	1.744.166	(488.366)	(262.157)	73.404	1.849.913
	4.282.503	1.744.166	(488.366)	(262.157)	73.404	5.349.550

La Sociedad recibió una subvención de capital por importe de 4.860.607 euros, con el objeto de financiar parte de la inversión en Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (Nota 8.2). Una vez realizada la inversión, la Sociedad considera que se han cumplido las condiciones establecidas en su concesión, por lo que la considera como no reintegrable y, por lo tanto, en 2008 fue registrada dentro del patrimonio neto, una vez deducido su efecto fiscal, que ascendió a 1.360.970 euros.

El detalle de la cuenta Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios, que como se indica en la Nota 4.12, corresponde a las subvenciones implícitas en los préstamos sin interés o con intereses inferiores a los de mercado, al cierre del ejercicio y su efecto impositivo es el siguiente:

(Euros)	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto
Ejercicio 2009			
Deudas con empresas del grupo (Nota 14.3)	1.798.817	(503.669)	1.295.148
Préstamo del Gobierno Vasco (Nota 14.2)	397.647	(111.341)	286.306
	2.196.464	(615.010)	1.581.454
Ejercicio 2008			
Deudas con empresas del grupo	2.051.206	(574.337)	1.476.869
Préstamo del Gobierno Vasco	518.117	(145.073)	373.044
	2.569.323	(719.410)	1.849.913

14. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre, que corresponden íntegramente a débitos y partidas a pagar, es la siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2009			
Deudas a largo /corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)	-	45.331.607	45.331.607
Otros pasivos financieros	20.942	12.537	33.479
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14.3)	7.288.007	46.892.211	54.180.218
Préstamo del Gobierno Vasco (Nota 14.2)	2.602.353	10.000.000	12.602.353
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores	-	7.233.114	7.233.114
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	-	19.139	19.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	8.186	8.186
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	-	810.811	810.811
Anticipos de clientes (Nota 10.3)	1.182.424	2.943.539	4.125.963
	11.093.726	113.251.144	124.344.870
Ejercicio 2008			
Deudas a largo /corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.345.687	3.067.195	16.412.882
Otros pasivos financieros	18.108	-	18.108
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9.881.531	55.466.730	65.348.261
Préstamo del Gobierno Vasco	2.481.883	1.035.212	3.517.095
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores	-	7.000.314	7.000.314
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	5.605.139	5.605.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	2.692	2.692
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	265.223	265.223
Anticipos de clientes	1.127.686	10.182.079	11.309.765
	26.854.895	82.624.584	109.479.479

14.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre, la Sociedad tiene líneas de crédito y un préstamo de 6.000.000 euros contratados con diferentes entidades de crédito, siendo el saldo dispuesto como sigue:

(Euros)	2009	2008
Préstamos y créditos de entidades de crédito		
Corrientes	45.331.607	3.067.195
No corrientes	-	13.345.687
	45.331.607	16.412.882

Como garantía del buen fin de los saldos dispuestos en las citadas cuentas de crédito, que vencen íntegramente en 2010, la Sociedad tiene afectos todos sus bienes presentes y futuros. Por otra parte, el límite disponible y no dispuesto de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad con las diferentes entidades de crédito al 31 de diciembre de 2009 asciende a 68.160 euros (3.849.175 euros al 31 de diciembre de 2008).

14.2 Préstamos del Gobierno Vasco

El detalle de la deuda con el Gobierno Vasco al cierre del ejercicio es el siguiente:

(Euros)	Principal	Subvención Implicita (Nota 13)	Neto
Ejercicio 2009			
A largo plazo Anticipo reintegrable	3.000.000	(397.647)	2.602.353
A corto plazo	10.000.000	-	10.000.000
			12.602.353
Ejercicio 2008			
A largo plazo Anticipo reintegrable	3.000.000	(518.117)	2.481.883
A corto plazo Iniciativa Euskadi 2000Tres	1.035.212	-	1.035.212
			3.517.095

Según se indica en la Nota 8.3 de la memoria, el Gobierno Vasco concedió a la Sociedad en 2003 un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros, para aplicarlo a la financiación del anticipo, sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A.

El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A. se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. según se indica en la Nota 8.3. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda será devuelta íntegramente en el ejercicio 2012, por lo que la deuda se presenta neta de la subvención implícita.

El saldo al cierre del ejercicio 2008 por importe de 1.035.212 euros, que ha sido abonado íntegramente en el ejercicio 2009 fue concedido, previo acuerdo del Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco con fecha 19 de junio de 2001, para el desarrollo de proyectos empresariales en zonas desfavorecidas (Iniciativa Euskadi 2000Tres en las zonas de Bahía de Pasaia y Margen Izquierda).

El Consejo de Gobierno acordó, el día 29 de abril de 2009, conceder a la Sociedad un anticipo reintegrable por importe de 10.000.000 euros por un plazo no superior a un año. Dicho importe fue abonado el 6 de mayo de 2009 y devenga un tipo de interés del 1,234%, que ha supuesto unos gastos financieros en el ejercicio de 81.140 euros (Nota 14.3). La devolución del anticipo se producirá en mayo de 2010.

14.3 Deudas con empresas del grupo y asociadas

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Principal	Subvención Implicita (Nota 13)	Neto
Ejercicio 2009			
A largo plazo			
Préstamo transformable en subvención	1.577.724	(236.246)	1.341.478
Crédito bolsa de suelo	7.509.100	(1.562.570)	5.946.530
	9.086.824	(1.798.816)	7.288.008
A corto plazo			
Depósitos recibidos			46.811.071
Provisión intereses Gobierno Vasco			81.140
			46.892.211
Ejercicio 2008			
A largo plazo			
Préstamo transformable en subvención	1.765.537	(307.040)	1.458.497
Crédito bolsa de suelo	7.509.100	(1.744.166)	5.764.934
Anticipo a cuenta de ampliaciones de capital	2.658.100	-	2.658.100
	11.932.737	(2.051.206)	9.881.531
A corto plazo			
Depósitos recibidos			54.682.067
Desembolsos exigidos			784.663
			55.466.730

Según se indica en la Nota 7, por acuerdo del Consejo de Administración en el año 2004, la Sociedad tiene afecto al buen fin de una operación de arrendamiento con opción de compra, el préstamo sin interés concedido por Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A., el cual es susceptible de ser capitalizado y/o aplicado, total o parcialmente, a fin de dar cobertura a las pérdidas contables que se pudieran generar por la operación citada. El saldo del préstamo se presenta neto de la subvención implícita recibida por efecto de su actualización hasta el vencimiento previsto en 2014.

El citado préstamo se transfiere a los resultados del ejercicio vía subvención a la explotación al mismo ritmo que las pérdidas contables anuales derivadas de la depreciación del inmovilizado arrendado netas de las rentas obtenidas. El importe transferido al resultado del ejercicio asciende a 187.813 euros (187.899 euros en 2008).

En el ejercicio 2008, Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI) acordó la concesión a la Sociedad de un crédito sin interés por importe de 7.509.100 euros para el desarrollo de proyectos empresariales en Ezkio-Itsaso y Gabiria. Este crédito tiene el carácter de reintegrable en función del porcentaje de superficie vendida del polígono afecto. En este sentido, el crédito ha sido actualizado en función de los pagos previstos hasta el año 2021.

El saldo acreedor por Depósitos recibidos hace referencia a los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente suscritos entre Sprilur, S.A. y sus empresas del grupo (Nota 8). El detalle al cierre del ejercicio es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	5.584.132	4.472.528
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	3.993.324	4.143.000
Elorrioko Industrialdea, S.A.	4.139.411	3.652.120
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	2.213.078	3.514.719
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	1.472.297	4.181.392
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	2.791.114	4.991.139
Zarautzko Industrialdea, S.A.	1.938.707	2.553.996
Irungo Industrialdea, S.A.	8.789.548	9.418.751
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	5.064.724	4.811.474
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	4.107.642
Tolosaldeko Apataerrea Industria Lurra, S.A.	3.414.875	2.537.219
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	7.409.861	6.298.087
	46.811.071	54.682.067

Adicionalmente, la Sociedad es garante junto con Bizkailur, S.A., de sendas pólizas de crédito concedidas por entidades financieras por unos importes máximos de 9.916.700 euros y 3.300.000 euros a favor de Urdulizko Industrialdea, S.A. y Burtzeña Empresa Parkea, S.A., respectivamente (9.916.700 euros y 4.400.000 euros, respectivamente, en 2008).

15. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	No corriente	Corriente	Total
Ejercicio 2009			
Activos por impuesto diferido	1.953.228	-	1.953.228
Activos por impuesto corriente	-	118.170	118.170
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	-	1.275.773	1.275.773
	1.953.228	1.393.943	3.347.171
Pasivos por impuesto diferido	1.953.228	-	1.953.228
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	-	71.473	71.473
Seguridad Social	-	26.294	26.294
IVA	-	649.383	649.383
Otros	-	63.661	63.661
	1.953.228	810.811	2.764.039
Ejercicio 2008			
Activos por impuesto diferido	2.080.380	-	2.080.380
Activos por impuesto corriente	-	248.266	248.266
Otros créditos con las Administraciones Públicas Hacienda Pública, deudora por IVA	-	1.368.840	1.368.840
	2.080.380	1.617.106	3.697.486
Pasivos por impuesto diferido	2.080.380	-	2.080.380
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	-	167.284	167.284
Seguridad Social	-	21.371	21.371
Otros	-	76.568	76.568
	2.080.380	265.223	2.345.603

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2009						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						-
Operaciones continuadas			(1.122.776)			(338.678)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	127.152		127.152			(127.152)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(995.624)			(465.830)
Diferencias permanentes			-	11.715		11.715
Diferencias temporarias						
Con origen en ejercicios anteriores				454.115		454.115
Base imponible (resultado fiscal)			(995.624)			-
Ejercicio 2008						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			725.544			1.063.468
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	73.404	(488.366)	(414.962)			414.962
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			310.582			1.478.430
Diferencias permanentes	1.137.978		1.137.978	3.579		3.579
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio					(1.744.166)	(1.744.166)
Con origen en ejercicios anteriores				262.157		262.157
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(1.448.560)			
Base imponible (resultado fiscal)			-			-

Los aumentos por diferencias permanentes del ejercicio 2008 se refieren, fundamentalmente, a la eliminación de provisiones por participaciones en empresas del grupo y asociadas realizada con efectos 1 de enero de 2008, en el momento de la transición a las nuevas normas contables.

La conciliación entre el ingreso por impuesto sobre sociedades y el resultado de multiplicar el tipo de gravamen al total de ingresos y gastos reconocidos, diferenciando el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Ejercicio 2009		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(995.624)	(465.830)
Diferencias permanentes	-	11.715
	(995.624)	(454.115)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	(278.775)	(127.152)
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	405.927	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	127.152	(127.152)
Ejercicio 2008		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	310.582	1.478.430
Diferencias permanentes	(310.582)	3.579
	-	1.482.009
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	-	414.962
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	(414.962)	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	(414.962)	414.962

15.2 Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2009				
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	2.080.380	(127.152)	-	1.953.228
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables	(1.360.970)	-	22.751	(1.338.219)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(719.410)	-	104.401	(615.009)
	(2.080.380)	-	127.152	(1.953.228)
	-	(127.152)	127.152	-
Ejercicio 2008				
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	1.665.418	414.962	-	2.080.380
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables	(1.360.970)	-	-	(1.360.970)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(304.448)	-	(414.962)	(719.410)
	(1.665.418)	-	(414.962)	(2.080.380)
	-	414.962	(414.962)	-

Los pasivos por impuesto diferido corresponden a las subvenciones no reintegrables y otros ingresos a distribuir en varios ejercicios de la Sociedad. En este sentido, el impuesto sobre beneficios del ejercicio recoge 127.152 euros (73.404 euros en 2008) (Nota 13), correspondiente al efecto impositivo de las subvenciones de capital y otros ingresos a distribuir en varios ejercicios traspasados a ingresos en el ejercicio. Adicionalmente, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.15, en el ejercicio 2008 se reconocieron activos por impuesto diferido por importe de 488.366 euros al considerar que, dado el importe de los créditos fiscales existentes, dichos impuestos no tendrán que ser pagados en el futuro, provocando en cada ejercicio una ganancia fiscal futura.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Ejercicio de generación	2009	2008
	1995	784.265	784.265
	1996	2.282.955	2.282.955
	1998	277.947	277.947
	1999	692.200	692.200
	2000	1.990.117	1.990.117
	2001	1.846.786	1.846.786
	2002	559.216	559.216
	2003	1.926.968	1.926.968
	2004	833.059	833.059
	2005	1.359	1.359
	2006	3.552.406	3.552.406
	2007	1.033.882	1.033.882
	2009 (pendiente de presentar)	995.624	-
		16.776.784	15.781.160

Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar por 149.493 euros al 31 de diciembre de 2009 (138.532 euros al 31 de diciembre de 2008), generadas en ejercicios anteriores, para las que no se ha registrado el correspondiente activo por impuesto diferido.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios y Aprovisionamientos

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde fundamentalmente a la venta de parcelas y edificios en polígonos industriales (Nota 10.1).

Por otra parte, como se indica en la Nota 2.2 de esta memoria, el importe neto de la cifra de negocios incluye los ingresos devengados por la financiación concedida a sociedades participadas, que ascienden a 768.682 euros (1.301.360 euros en 2008).

Asimismo, el epígrafe Aprovisionamientos recoge las compras de parcelas urbanizadas y edificios, los consumos de terrenos y solares y las obras y servicios realizados por terceros en los distintos polígonos (Nota 10.1).

16.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	2009	2008
Seguridad social	276.848	251.791
Otras cargas sociales	43.087	33.303
	319.935	285.094

La cuenta Otras cargas sociales recoge la aportación a Itzarri-EPSV, equivalente al 3% (2,5% en 2008) de la masa salarial.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se entienden entidades vinculadas cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

Se consideran operaciones con entidades vinculadas aquellas realizadas con empresas del grupo y asociadas. Adicionalmente, se incluyen aquellas transacciones con entidades de la Comunidad Autónoma de Euskadi que pueden estar influenciadas por la naturaleza pública de la Sociedad.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2009 y 2008, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI)	Sociedad dominante del grupo
Parques Tecnológicos	Empresa perteneciente al Grupo SPRI
Sociedades del programa Industrialdeak	Empresas del grupo
Gobierno Vasco y entidades relacionadas	Empresas relacionadas
Administradores	Consejeros
Director General	Alto directivo

Los gastos de gestión cargados por la Sociedad, se basan en los gastos incurridos de forma centralizada, que se imputan equitativamente a cada sociedad del grupo.

El resto de transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

17.1 Entidades vinculadas

Los saldos registrados al cierre del ejercicio con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ejercicio 2009					
Préstamos transformables en subvención (Notas 14.2 y 14.3)	1.341.478	-	-	2.602.353	3.943.831
Deudas a largo plazo (Notas 14.2 y 14.3)	5.946.529	-	-	-	5.946.529
Deudas a corto plazo (Nota 14.3)	-	46.811.071	-	10.081.140	56.892.211
Créditos a largo plazo (Nota 8.3)	-	41.053.675	3.000.000	-	44.053.675
Créditos a corto plazo (Nota 8.3)	-	3.667.903	-	-	3.667.903
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 9)	-	931.191	-	-	931.191
Deudores comerciales a corto plazo (Nota 9)	-	190.758	-	-	190.758
Proveedores, empresas del grupo (Nota 14)	19.139	-	-	-	19.139
Ejercicio 2008					
Préstamos transformables en subvención (Notas 14.2 y 14.3)	1.458.497	-	-	2.481.883	3.940.380
Deudas a largo plazo (Notas 14.2 y 14.3)	8.423.034	-	-	-	8.423.034
Deudas a corto plazo (Nota 14.3)	-	55.466.730	-	1.035.212	56.501.942
Créditos a largo plazo (Nota 8.3)	-	26.542.639	3.393.750	-	29.936.389
Créditos a corto plazo (Nota 8.3)	-	357.994	-	-	357.994
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 9)	-	1.074.066	-	-	1.074.066
Deudores comerciales a corto plazo (Nota 9)	-	250.927	17.780	946.186	1.214.893
Proveedores, empresas del grupo (Nota 14)	19.139	5.586.000	-	-	5.605.139

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas
Ejercicio 2009				
Ventas	-	8.073.265	-	-
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	648.211	120.470	-
Servicios prestados	-	16.050	-	-
Servicios recibidos	32.998	612	336	-
Gastos de gestión corriente	-	41.678	120.470	-
Subvenciones a la explotación	187.813	-	-	-
Gastos financieros / Subvención implícita	252.390	694.503	-	201.610
Ejercicio 2008				
Ventas	-	1.304.649	-	-
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	1.186.138	115.222	-
Servicios prestados	-	79.689	968	-
Compras	-	171.450	-	-
Servicios recibidos	32.998	93	-	-
Subvenciones a la explotación	187.899	-	-	-
Gastos financieros / Subvención implícita	76.216	2.793.376	-	185.940

Las ventas hacen referencia a locales y parcelas adquiridos por Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., Irungo Industrialdea, S.A. y Mallabiako Industrialdea, S.A. (Centro de Empresas de Zamudio, S.A. en 2008) Por otra parte, los gastos e ingresos financieros con empresas del grupo son consecuencia fundamentalmente de los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente (Nota 8.3).

El detalle de los gastos financieros con empresas del grupo e ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas devengados en el ejercicio se desglosa como sigue:

(Euros)	Gastos		Ingresos	
	2009	2008	2009	2008
Ejercicio 2009				
<u>Empresas del grupo y asociadas</u>				
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	5.379	10.618	5.674
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	33.985	64.171
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	67.970	299.142	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	54.912	191.654	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	49.568	155.025	-	-
Deba Goienero Industrialdea, S.A.	-	44.512	43.593	5.379
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	36.645	203.019	-	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	53.229	172.236	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	9.767	98.043	11.069
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	43.835	154.661
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	54.551	215.135	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	147.868	409.051
Zarautzko Industrialdea, S.A.	30.135	166.809	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	126.154	476.208	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	-	-	139.078	305.827
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	64.940	202.760	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	69.302	188.737
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	26.053	253.549	2.656	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	17.555	41.569
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	91.268	273.318	-	-
Tolosaldeko Apataerreak Industria Lurra, S.A.	39.078	124.863	-	-
Gobierno Vasco	81.140	-	-	-
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	-	-	-	328
	775.643	2.793.376	606.533	1.186.466
<u>Coste de actualización de la deuda sin interés</u>				
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	41.678	-
Gobierno Vasco (Iniciativa Euskadi 2000 Tres)	-	71.046	-	-
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	252.390	76.216	-	-
Gobierno Vasco	120.470	114.894	120.470	114.894
	372.860	262.156	162.148	114.894
TOTAL	1.148.503	3.055.532	768.681	1.301.360

17.2 Administradores y alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos en los ejercicios 2009 y 2008.

Según acuerdo del Consejo de Administración y de acuerdo a lo establecido en el presupuesto de la Sociedad aprobado para el ejercicio 2009, el único cargo directivo es el correspondiente al Director General, que inició su relación laboral con la misma con efecto 7 de julio de 2009. Los honorarios abonados por todos los conceptos en el ejercicio han ascendido a 40.662 euros. El anterior Director General, que cesó su relación laboral con la misma con efecto 14 de marzo de 2008, recibió honorarios por todos los conceptos por importe de 26.194 euros en 2008.

Los miembros del Consejo de Administración, así como las personas físicas o jurídicas que les representan no han realizado durante los ejercicios 2009 y 2008 operaciones con la Sociedad o con otras sociedades de su Grupo, ajenas a su tráfico ordinario o al margen de las condiciones de mercado. Asimismo, al 31 de diciembre de 2009 y de 2008, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Tampoco han recibido anticipos durante los ejercicios 2009 y 2008.

Los Administradores de la Sociedad han comunicado que no poseen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Adicionalmente, los Administradores han confirmado que no ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, con las siguientes excepciones:

Administrador	Cargo/Función	Sociedad
Pedro Hernández	Consejero	SPRI, S.A.
	Consejero	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico de Alava, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.
	Consejero	Donostiako Phisis Center
	Consejero	Autoridad Portuaria de Bilbao Bilbao Exhibition Center
Francisco J. Garmendia	Consejero	Luzaro, EFC, S.A.
	Consejero	SPRI, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico de Alava, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.
	Consejero	Autoridad Portuaria de Pasajes
	Consejero	Ente Vasco de la Energía
	Consejero	Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L.
	Vicepresidente	Naturgas Energía
	Vicepresidente	Zabalgardi, S.A.
	Consejero	MCC Desarrollo SPE, S.A.
	Consejero	Mondragón Promoción Empresarial SPE, S.A.
	Consejero	Mondragón Innovación SPE, S.A.
Presidente	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A.	
Consejero	Ekarpen SPE, S.A.	
Juan J. Garayar Elizondo	Consejero	SPRI, S.A.
	Consejero	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A.
	Consejero	MCC Desarrollo SPE, S.A.
	Consejero	Mondragón Promoción Empresarial SPE, S.A.
	Consejero	Ekarpen SPE, S.A.

Administrador	Cargo/Función	Sociedad
Lara Cuevas Lantarón	Consejera	Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.
	Consejera	Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.
	Consejera	Ibar Zaharra, S.A
	Consejera	Bic Gipuzkoa Berrilan, S.A.
	Presidenta	Centro de Empresas e Innovación de Álava, S.A.
	Consejera	Centro de Empresas e Innovación de Mondragón, S.A.
Tomás Orbea Celaya	Consejera	Centro de Desarrollo Empresarial Margen Izquierda, S.A.
	Consejero	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico, S.A.
	Consejero	Parque Tecnológico de Álava, S.A.
Miguel Bengoechea	Consejero	Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.
	Consejero	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.
	Consejero	Alokabide, S.A.
	Consejero	Orubide, S.A.
	Consejero	Ekarpen SPE, S.A.
	Consejero	Luzaro EFC, S.A.
	Consejero	Elkargi, S.G.R.
	Consejero	Sociedad Promotora Bilbao Plaza Financiera, S.A

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad a los riesgos de crédito, de liquidez y de tipo de interés y al de mercado y precio.

18.1 Riesgo de crédito

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, según se desprende del detalle de activos financieros que se incluye en la Nota 9.

En este sentido, la deuda comercial al 31 de diciembre de 2009 con clientes asciende a 4.561.770 euros (4.234.860 euros al 31 de diciembre de 2008). No obstante, este riesgo se encuentra claramente mitigado por el hecho de que en la mayor parte de las ocasiones las ventas son realizadas con pago al contado. En los casos en los que se acuerdan pagos aplazados, estos importes se encuentran adecuadamente garantizados mediante aval bancario o con la inclusión de cláusulas con condición resolutoria de la venta y recuperación del activo.

18.2 Riesgo de liquidez y de tipo de interés

La capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad, se fija en los Presupuestos Anuales de la CAPV. En este sentido, adicionalmente a las aportaciones recibidas de los accionistas en el ejercicio por importe de 32.486.400 euros (Nota 12.1) (7.658.100 euros en 2008), la Sociedad ha dispuesto de 45.331.607 euros (Nota 14.1) (16.412.882 euros en 2008) de las líneas contratadas con entidades de crédito. Al cierre del ejercicio, la Sociedad tenía autorizadas disposiciones adicionales en líneas de crédito por importe de 68.160 euros (Nota 14.1) (3.849.175 euros en 2008).

Asimismo, según se indica en la Nota 8.3, con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, la Sociedad tiene suscritos determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen. De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. Adicionalmente, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en las mismas condiciones en que obtiene créditos de entidades financieras.

Por otra parte, las condiciones relativas a los recursos financieros, tanto activos como pasivos con entidades de crédito, se regulan mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidas en torno al Euribor y que se detallan en la Nota 11 de la memoria.

18.3 Riesgo de mercado y precio

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAPV, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías profesionales y género son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2009				
Director General	1	-	1	1
Director Gerente	1	-	1	1
Director de departamento	5	1	6	5
Titulados superiores	5	2	7	6
Titulado medio	6	6	12	13
	18	9	27	26
Ejercicio 2008				
Director Gerente	1	-	1	1
Director de departamento	4	-	4	4
Titulados superiores	4	3	7	7
Titulado medio	6	7	13	13
	15	10	25	25

El Consejo de Administración está formado por 9 personas, de las cuales 1 es mujer (7 hombres y 2 mujeres en 2008).

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por el auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	16.650	16.000
Otros servicios	-	10.000
	16.650	26.000

SPRILUR, S.A.

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

1. INTRODUCCIÓN

SPRILUR, S.A. Sociedad pública adscrita al Departamento de Industria, Comercio y Turismo, surge en Junio de 1995 como consecuencia de la integración de las actividades de las Sociedades Públicas ILUSGE, A.B.-PROGESIN, S.A. y del Departamento de Terrenos y Construcciones de la Sociedad SPRI, S.A.

El objeto social está dirigido a formular estudios, ejercitar la acción urbanizadora y edificatoria y la gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes, para la promoción del suelo y edificaciones industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi, bien directamente o a través de otras sociedades con idéntico objeto.

El capital social al 31 de diciembre de 2009, totalmente suscrito y desembolsado, está representado por 1.706.590 acciones ordinarias nominativas de 100 euros de valor nominal cada una.

La estructura accionarial es la siguiente:

	<u>Partaidetza/ Participación</u>
Industriaren Suztapen eta Eraldateko Baltzua, I.G. / Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	91,44%
Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioa/ Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	8,56%

2. ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD

Dentro de las Líneas de Actuación recogidas en el Plan Estratégico de SPRILUR S.A. se mencionan las siguientes actuaciones:

Regulador. Con el objetivo de Potenciar Reservas Permanentes de Suelo a finales del ejercicio 2008 se procedió a la adjudicación de los contratos con diferentes ingenierías tendentes a la realización sistemática de estudios de viabilidad en las áreas funcionales en que se encuentra dividido el suelo de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Durante el ejercicio 2009 se han realizado los estudios de viabilidad correspondientes a las áreas consideradas de interés, estando más retrasada la elaboración de los inventarios como consecuencia de la obligación sobrevenida de convenir acuerdos de colaboración con las diversas administraciones forales.

Favorecer el Desarrollo Económico. Se ha continuado con el desarrollo de los diferentes polígonos propios, en actuaciones conjuntas de Generación y Satisfacción de demanda.

Se ha venido elaborando mensualmente, en el Programa de la Investigación de Mercados, el Observatorio de Suelo Industrial, que recoge las noticias más destacadas en diferentes publicaciones y diarios.

Cientes Satisfechos. En el Programa de Enfocarse al Cliente - Financiación de Clientes se está trabajando en un modelo de arrendamiento de pabellones con opción de compra a 3 años destinado a aquellos clientes que teniendo idea de adquirir se encuentran reticentes en esta situación de crisis en la que nos encontramos. De esta manera, se potencia la comercialización de los productos de SPRILUR, S.A. y se colabora en la implantación estable de empresas facilitando su financiación.

La medición de la Satisfacción del Cliente se encuentra en cotas similares a las del ejercicio anterior.

Eficiencia Operativa. Al igual que en ejercicios anteriores, se ha superado la Auditoria de Seguimiento del Sistema de Gestión de la Calidad realizada por AENOR.

Se han identificado del orden de 800 hitos en la fase estricta de la tramitación urbanística tendente a conseguir la efectiva calificación de los suelos.

Respecto al Proyecto Europeo MITKE (Managing the Industrial Territories in the Knowledge Era), en el que SPRILUR es el socio líder y cuyo objeto es conocer e implantar buenas prácticas de gestión de polígonos industriales y áreas de negocio que se están utilizando en las regiones involucradas y en el resto de Europa, este ejercicio se han definido 30 buenas prácticas para su estudio así como se han celebrado dos reuniones de estudio en Hungría y en el Reino Unido, en la sede de los socios de proyecto Pannon Business Network y first – the Wakefield District Development Agency, respectivamente.

Función Social y Comunicación. Asimismo, SPRILUR es miembro de la Junta Directiva de le Red ELIGE (Empresas Locales de Interés General) y del grupo de trabajo GET-10 de AENOR para la elaboración de una norma para la Gestión de Áreas Empresariales. En este mismo sentido, se ha comenzado a estudiar la necesidad de crear una asociación, de ámbito estatal, que agrupe a las empresas públicas de promoción de suelo para actividades económicas y que se concretará en 2010.

3. PRINCIPALES REALIZACIONES DE 2009

3.1. INVERSIONES

Las inversiones realizadas por SPRILUR, S.A., durante el ejercicio 2009, ascienden a 30.998.735 euros, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:

	Euros
Inversiones Financieras	5.198.128
Inversiones en Polígonos Propios	<u>25.800.607</u>
	30.998.735
	=====

El importe de las Inversiones Financieras se refiere al desembolso de la toma de participación en sociedades del grupo (Deba Goiengo Industrialdea, S.A. y Centro de Empresas de Zamudio, S.A.) por importe de 2.643.065 euros y en empresas asociadas (Ibar Zaharra, S.A. y Burtzeña Empresa Parkea, S.A.) por importe de 2.555.063 euros.

Por otra parte, durante el ejercicio 2009 la gestión del Sistema Centralizado de Tesorería ha supuesto una demanda de fondos acorde con la realización generalizada de inversiones en las sociedades participadas: la concesión neta de créditos en cuenta corriente ha alcanzado el importe de 17.820.945 euros (considerando tanto el largo como el corto plazo y el crédito relativo al Programa Euskadi Aurrerantz) y así mismo, la devolución de los depósitos recibidos han supuesto 8.941.764 euros (que incluye la devolución del anticipo reintegrable relativo a la Iniciativa Euskadi 2000Tres por importe de 1.035.212 euros).

Por lo que respecta a las Inversiones en Polígonos Propios, durante el ejercicio 2009, SPRILUR, S.A. se ha encontrado con dificultades financieras derivadas del retraso en la contratación del endeudamiento aprobado en presupuesto (como consecuencia del retraso en la firma del Convenio que regula las condiciones financieras entre la Administración y las Entidades de Crédito para el ejercicio 2009) lo que ha derivado en una menor realización de las inversiones previstas (en torno al 49% del presupuesto).

Por territorio histórico, las inversiones en Polígonos Propios durante el ejercicio 2009 hacen referencia fundamentalmente:

Araba: Durante el ejercicio 2009 se ha continuado comprando terrenos en el polígono de Legutiano para su posterior desarrollo. Asimismo, se ha terminado con la compra del ámbito en el Polígono de Santa Cruz de Kanpezu con el objetivo de empezar en breve las obras de urbanización (Proyecto integrado en el Programa +euskadi09).

La inversión total realizada en este territorio ascendió a 2.198.692 euros.

Bizkaia: Básicamente en este territorio, las inversiones habidas, hacen referencia a recompras de parcelas o edificios (previamente vendidos por la Sociedad) en aplicación de la cláusula de tanteo y retracto en los polígonos de Erandio y Artea (2.340.639 Euros).

Por otro lado, se ha continuado con la compra de terrenos y la gestión de la tramitación urbanística en el Polígono Ballonti II (Ortuella).

La inversión total destinada a proyectos en Bizkaia ha alcanzado 4.273.237 euros.

Gipuzkoa: Fundamentalmente, las inversiones en este territorio se han centrado en el desarrollo de obras de urbanización en los polígonos de Araso-Irún (cuya liquidación de obra se ha producido en enero 2010) y Larramendi-Bergara (cuyo finalización está prevista en el tercer trimestre del ejercicio 2010). El total de inversiones en estos polígonos ha ascendido a 9.888.616 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2009 se ha continuado con las obras de edificación en el polígono de Matsaria (Eibar) por importe de 4.439.622 Euros, estando prevista su finalización en el tercer trimestre del ejercicio 2010.

Asimismo, durante el ejercicio 2009, se han adquirido terrenos en el polígono de Larrín (Azpeitia) por importe de 1.609.300 Euros y varios locales en el polígono de Basabe (Aretxabaleta) por importe de 2.300.000 Euros.

La inversión total realizada durante 2009 en Gipuzkoa ascendió a 19.022.540 euros.

Las superficies gestionadas por SPRILUR en cada territorio histórico (datos acumulados 1982-2009) muestra el siguiente detalle:

T.H.	DATOS OCUPACION Y EMPLEO		DATOS DE SUPERFICIE			
	Empresas nº	Empleo nº	brutos m ²	parcelas m ²	pabellones m ²	oficinas m ²
Araba	38	469	1.346.150	142.694	8.832	
Bizkaia	350	4.111	1.661.749	485.950	55.313	18.688
Gipuzkoa	134	3.217	2.523.527	573.632	39.388	854
Totales	522	7.797	5.531.426	1.202.276	103.533	19.542

El número de Polígonos Propios gestionados actualmente es de 27, distribuidos territorialmente de la siguiente manera: 10 en Bizkaia, 12 en Gipuzkoa y 5 en Araba.

3.2. FINANCIACIÓN

Las inversiones realizadas se han financiado, fundamentalmente, a través de los siguientes medios:

- Ampliaciones de Capital por importe total de 32.486.400 euros suscritas y desembolsadas en su integridad por Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (incluida la relativa a la financiación del Programa +euskadi09 por importe de 10.500.000 euros).
- Las ventas realizadas en el ejercicio por importe de 21.918.057 euros si bien de este importe, 12.738.882 euros estaban registrados al 31 de diciembre de 2008 en el apartado de anticipos de clientes. El detalle de las ventas es el siguiente:

	Empresas nº	Ocupación m²	Importe €	Tipo Producto
Bizkaia		360	410.439	Pabellón
		<u>20.335</u>	<u>5.676.276</u>	Parcela
	10	20.695	6.086.715	
Gipuzkoa		1.365	1.432.746	Pabellón
		<u>35.001</u>	<u>14.398.596</u>	Parcela
	5	36.366	15.831.342	
Totales	15	57.061	21.918.057	

- Concesión por parte de Gobierno Vasco de un anticipo reintegrable por importe de 10.000.000 euros para la financiación de la actividad de la Sociedad ante el retraso en la firma del Convenio de Condiciones Financieras entre la Administración y las Entidades de Crédito.
- Aumento del endeudamiento bancario (neto de los saldos en tesorería) por importe de 10.446.720 euros.

4. PREVISIONES PARA EL AÑO 2010

Como premisa general, debemos considerar SPRILUR, S.A. como Sociedad dedicada, por el Gobierno Vasco, a la gestión y desarrollo de Infraestructuras Industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Sus actuaciones abarcarán desde las reservas Estratégicas de Terreno, hasta la edificación de pabellones industriales, pasando por sus etapas intermedias, tanto en nuevos desarrollos como en áreas de recuperación o rehabilitación. Para el cumplimiento de sus objetivos, actuará directamente y/o en colaboración con otras Instituciones Públicas y con el sector privado.

Dentro de SPRILUR, S.A. se diferencian claramente dos programas: la participación en Sociedades del Programa Industrialdeak e Industria-Lurrak, el cual consiste en la promoción y gestión de pequeños polígonos industriales y su cesión mediante un abanico amplio de posibilidades que van desde el arrendamiento con opción de compra, hasta la venta al contado a las PYMES, abarcando todo tipo de sectores de actividad económica de la Comunidad; y por otro, la actividad de suelo industrial en la compra de suelo estratégico para su posterior desarrollo o bien en la rehabilitación y reconversión de zonas industriales degradadas.

Se recogen aquí los principales aspectos para el ejercicio 2010, de carácter no cuantitativo, de las Líneas Estratégicas de SPRILUR, S.A. :

Regulador de Suelo. Se está finalizando la elaboración del Plan de Suelo para Actividades Económicas (Política de Suelo para la Competitividad: Soluciones de Infraestructuras) del que derivarán los planes de acción a llevar a cabo.

Dentro de las líneas estratégicas del GRUPO SPRI se ha creado un grupo de coordinación entre GRUPO SPRILUR y la Red de Parques Tecnológicos con el fin de definir la materialización de los diferentes proyectos de infraestructuras, siguiendo los criterios emanados del Plan de Suelo para Actividades Económicas anteriormente citado.

Favorecer el Desarrollo Económico. Suponen básicamente la continuación de los proyectos previstos en el plan de inversiones siendo importante tener en cuenta la influencia que la actual coyuntura va a tener en las decisiones operativas sobre todo por las demandas de los clientes, fundamentalmente en la más que posible petición de flexibilización de las condiciones de pago y/o de las cláusulas limitativas de transmisión por condicionar las garantías ante las entidades financieras.

En este sentido, en octubre de 2009 se aprobó la Ley de Medidas Urgentes que hacía referencia al Programa +euskadi09 por el que se amplió el presupuesto de la Sociedad en 10.500.000 euros mediante la inversión en cuatro proyectos. Dado que la financiación afecta a estos proyectos se ha recibido a final de ejercicio, la ejecución de los mismos se incorporará al presupuesto de la Sociedad del ejercicio 2010.

Adicionalmente, se está trabajando en la búsqueda de financiación adicional : fondos europeos, iniciativa público-privada, etc.

Cientes Satisfechos. Supondrá, durante el próximo año la implantación-piloto del modelo arrendamiento con opción de compra a 3 años en los pabellones construidos por la Sociedad, facilitando la adquisición de los mismos en esta coyuntura de crisis.

Punto de Encuentro Interinstitucional. La planificación sistemática de reuniones con nuestros socios y otras Administraciones seguirá siendo la actividad clave, profundizando en los aspectos que aporten un mayor valor a las actividades de la sociedad.

Eficiencia Operativa. Dentro del Plan de Mejora puesto en marcha desde SPRI, S.A. se ha comenzado la formación de Gestión de Procesos de forma que a través del incremento del conocimiento y de las competencias de todas y cada una de las personas que lo componen se consiga una mejora global que posibilite un mejor cumplimiento de la Misión que se nos ha encomendado de apoyo y ayuda a la empresa vasca, y más aún en esta coyuntura económica.

Se normalizarán los diferentes documentos internos de trabajo, se procederá a dotar al sistema de una mayor trazabilidad de las decisiones de gestión así como se implementarán mejoras operativas derivadas de la Auditoría Operativa realizada en 2009.

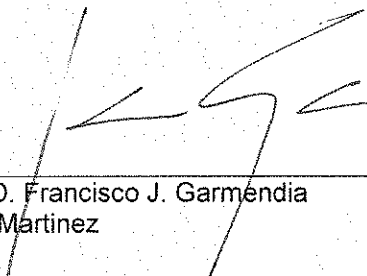
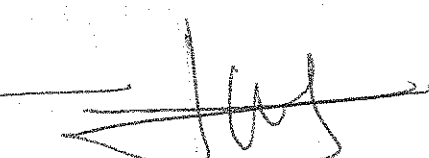

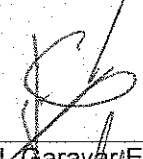

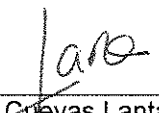

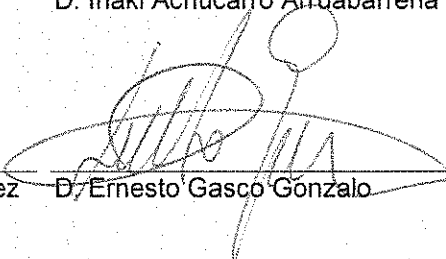

En este mismo sentido, desde la Oficina de Control Económico se ha implementado la puesta en marcha del Manual para la Implantación y Desarrollo de la Función de Control Interno así como la Guía para el Gobierno Responsable.

Por otra parte, no se ha efectuado transacción alguna con acciones propias durante el ejercicio 2009.

Por último, no se ha producido ningún acontecimiento de importancia con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe que pueda afectar significativamente a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009.

SPRILUR, S.A.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Consejeros de Sprilur, S.A. estampan su firma en estas hojas y sello en prueba de conformidad con las Cuentas Anuales (Papel Timbrado serie N 8307333 A a N 8307381 A) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado serie N 8307382 A a N 8307387 A) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 formuladas el 22 de marzo de 2010, que preceden a este escrito.

 D. Francisco J. Garmendia Martinez	 D. Tomás Orbea Celaya	 D. Juan I. Goicolea Ruigomez
 D. Juan J. Garayar Elizondo	 D. Iñaki Achucarro Arruabarrena	 Dña. Lara Cuevas Lantarón
 D. Pedro Hernández Gonzalez	 D. Ernesto Gasco González	 D. Miguel Bengoechea Romero

SPRILUR, S.A.

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

SPRILUR, S.A.

Presupuesto de Capital

Ejercicio 2009

Euros	Real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Financiaciones				
Ampliación de capital social	32.486.400	29.828.399	2.658.001	9%
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	28.918.725	66.416.698	(37.497.973)	(56%)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.000.000	2.555.020	7.444.980	291%
Cobros por desinversiones:				
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	-	750.950	(750.950)	(100%)
Créditos a empresas del grupo	3.897.000	2.726.514	1.170.486	43%
Otros activos financieros	30.569	10.800	19.769	183%
Total financiaciones	75.332.694	102.288.381	(26.955.687)	(26%)
Aplicaciones				
Inmovilizado intangible	15.235	420.000	(404.765)	(96%)
Inmovilizado material	-	305.000	(305.000)	(100%)
Inversiones inmobiliarias	306.139	-	306.139	100%
Inmovilizado financiero:				
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	5.198.128	12.358.622	(7.160.494)	(58%)
Créditos a empresas del grupo y asociadas	21.324.195	25.251.782	(3.927.587)	(16%)
Créditos a largo plazo	-	7.000.000	(7.000.000)	(100%)
Devolución de deudas a corto plazo con empresas de grupo y asociadas	12.267.831	30.545.969	(18.278.138)	(60%)
Devolución de otras deudas a corto plazo:				
Depósitos y fianzas recibidos	-	555.435	(555.435)	(100%)
Transformables en subvenciones, donaciones y legados	187.813	187.714	99	1%
Flujos de efectivo de actividades de explotación y aumento neto del efectivo	36.033.353	25.663.859	10.369.494	40%
Total aplicaciones	75.332.694	102.288.381	(26.955.687)	(26%)

SPRILUR, S.A.

Presupuesto de Explotación

Ejercicio 2009

Euros	Real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Recursos				
Ventas	21.918.057	43.660.850	(21.742.793)	(50%)
Prestaciones de servicios	210.962	108.108	102.854	95%
Aumento de existencias de promociones en curso y polígonos terminados	5.753.551	20.172.838	(14.419.287)	(71%)
Subvenciones oficiales a la explotación	198.090	187.714	10.376	6%
Variación de las provisiones de tráfico	268.137	-	268.137	100%
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	454.115	12.940	441.175	3409%
Ingresos financieros	897.425	2.017.136	(1.119.711)	(56%)
Incorporación al activo de gastos financieros	462.588	-	462.588	100%
Pérdida del ejercicio	1.122.776	755.513	367.263	49%
Total recursos	31.285.701	66.915.099	(35.629.398)	(53%)
Dotaciones				
Aprovisionamientos	25.494.469	58.551.762	(33.057.293)	(56%)
Gastos de personal	1.758.319	1.828.346	(70.027)	(4%)
Dotación del ejercicio para amortización	680.785	733.342	(52.557)	(7%)
Servicios exteriores	968.696	1.317.552	(348.856)	(26%)
Tributos	(4.513)	68.498	(73.011)	(107%)
Otros gastos de gestión corriente	162.148	-	162.148	100%
Gastos financieros	1.677.107	3.715.599	(2.038.492)	(55%)
Impuesto sobre beneficios	127.152	-	127.152	100%
Deterioro de inversiones financieras	421.538	700.000	(278.462)	(40%)
Total dotaciones	31.285.701	66.915.099	(35.629.398)	(53%)

SPRILUR, S.A.

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

SPRILUR, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Como premisa general, debemos considerar SPRILUR, S.A. como Sociedad dedicada, por el Gobierno Vasco, a la gestión y desarrollo de Infraestructuras Industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Sus actuaciones abarcarán desde las reservas estratégicas de terreno, hasta la edificación de pabellones industriales, pasando por sus etapas intermedias, tanto en nuevos desarrollos como en áreas de recuperación o rehabilitación. Para el cumplimiento de sus objetivos, actuará directamente y/o en colaboración con otras Instituciones Públicas y con el sector privado.

Dentro de SPRILUR, S.A. se diferencian claramente dos programas: la participación en Sociedades del Programa Industrialdeak e Industria-Lurra, el cual consiste en la promoción y gestión de pequeños polígonos industriales y su cesión mediante un abanico amplio de posibilidades que van desde el arrendamiento con opción de compra, hasta la venta al contado a las PYMES, abarcando todo tipo de sectores de actividad económica de la Comunidad; y por otro, la actividad de suelo industrial en la compra de suelo estratégico para su posterior desarrollo o bien en la rehabilitación y reconversión de zonas industriales degradadas.

1. POLÍTICA DE INVERSIÓN

Las inversiones totales previstas para el 2009 ascienden a 118.376.601 euros, que se desglosan en:

- Polígonos propios: 53.051.762
- Participación en sociedades: 12.358.622
- Inmovilizado Inmaterial y Material: 450.000
- Créditos netos a largo plazo empresas grupo: 19.525.268
- Créditos a largo plazo: 5.000.000
- Devolución neta de deudas a empresas del grupo y asociadas: 27.990.949

Las inversiones en sociedades se desglosa en:

INDUSTRIALDEAK ETA INDUSTRIA-LURRA PROGRAMA PROGRAMA INDUSTRIALDEAK E INDUSTRIA-LURRA	ZENBATEKOA (Euroak) IMPORTE (Euros)
OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.	255.000
ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.	2.626.500
CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.	1.499.783
URDULIZKO INDUSTRIALDEA, S.A.	3.000.000
BURTZEÑA ENPRESA PARKEA, S.A.	1.470.000
IBAR ZAHARRA, S.A.	3.507.339
GUZTIRA TOTAL	12.358.622

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones y gastos previstos así como la devolución del anticipo reintegrable al Fondo de Proyectos Estratégicos (1.035.213 euros) y de los depósitos a las sociedades dentro del Sistema Centralizado de Tesorería (neto de 26.955.736 euros), se financiarán fundamentalmente mediante una ampliación de Capital Social de 19.328.399 euros y la mayor disposición de las cuentas de crédito por importe de 66.416.698 (contratadas en el ejercicio 2003 por importe de 15.399.767 euros y el resto (57.635.031 euros a contratar en el ejercicio 2009) para llegar a la posición acreedora con entidades de crédito a 31/12/2009 de 73.034.798 euros.

3. POLÍTICA DE PERSONAL

La plantilla prevista al 31/12/2009 ascenderá a 27 personas.

4. POLÍTICA COMERCIAL

Uno de los retos que tiene la Sociedad es colocar en el mercado, suelo urbanizado y pabellones industriales, con una determinada limitación de precios, que sirva además de como precio competitivo como instrumento de promoción y fomento industrial y de racionalización urbanística. Asimismo, se pretende contar con una reserva de suelo apto para la instalación a corto plazo de empresas que, por distintas razones, puedan calificarse como interesantes o estratégicas.

Como en ejercicios anteriores, se primará la venta directa, tanto en los resultados de la acción urbanizadora como edificatoria, frente a otras formas de financiación, de manera que se posibilite la generación de recursos para financiar las inversiones previstas. Asimismo, se dará cabida a un mayor abanico de actividades económicas de manera que se amplíe el mercado al que nos dirigimos actualmente.

Asimismo, la acción comercial a realizar en las Zonas Desfavorecidas deberá estar estrechamente coordinada con otras Instituciones y Sociedades Públicas.

5. GASTOS E INVERSIONES. CLASIFICACIÓN TERRITORIAL

Los gastos de personal y funcionamiento se realizarán en su totalidad en el Territorio Histórico de Bizkaia, al hallarse en dicho territorio tanto el domicilio social como el centro de trabajo administrativo. Los importes respectivos ascienden a 1.828.346 y 1.386.050 euros.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Para determinar el grado de cumplimiento de los citados objetivos, es preciso tener en cuenta adicionalmente, las modificaciones presupuestarias que se han aprobado a lo largo del ejercicio y que han sido:

- Ampliación de capital social por importe de 10.500.000 €uros para acometer inversiones que emanan del Plan +euskadi09 tendentes a atenuar la crisis. Las mencionadas inversiones se concretan en un aumento de aprovisionamientos por importe de 5.500.000 €uros e inversiones financieras por importe de 5.000.000 €uros (3.000.000 €uros de Créditos a largo plazo a partes vinculadas y 2.000.000 €uros de Créditos a largo plazo). Finalmente, la financiación ha sido recibida al final del ejercicio por lo que las inversiones contempladas no se han visto materializadas y se llevarán a cabo en el ejercicio 2010.
- Aumento de inmovilizado material por importe de 275.000 €uros por la recompra de un local destinado al arrendamiento, que se preveía realizar a final de ejercicio.

De esta forma, la realización que se pone de manifiesto en relación con el capítulo de inversiones, es la siguiente:

	Realización
Inversiones	
Polígonos	25.494.469
Participación en sociedades	5.198.128
Inmovilizado material e intangible	321.374
Créditos netos a empresas del grupo y asociadas	17.427.195
Créditos a largo plazo	-
Devolución neta de deudas a empresas del grupo y asociadas	12.267.831
	60.708.997

El grado de cumplimiento respecto a las inversiones llevadas a cabo por la Sociedad, se sitúa en términos conjuntos en torno a un 47%.

1.- Inversiones en polígonos: Han alcanzado, en su conjunto, una realización del 44%. Esta desviación se explica en buena parte por retrasos en algunos de los proyectos, derivados de dificultades que han surgido en su tramitación y muy importantemente, al retraso en la firma del convenio del Gobierno Vasco con las entidades financieras, lo que ha supuesto una merma en la capacidad financiera de la Sociedad para acometer los proyectos que se encontraban presupuestados.

La mencionada desviación, en términos más concretos, corresponde a:

- o Compras de terrenos: El presupuesto contemplaba unas inversiones de 26,5 millones de €uros habiéndose materializado sólo 6,6 millones de €uros. Las desviaciones más importantes se han producido en el polígono de VIAP-Foronda (que incorporaba adicionalmente la modificación presupuestaria relativa al Plan +euskadi09 por importe de 5 millones de €uros), en el polígono de Ondarroa y Zorrozaurre.
- o Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso: En el presupuesto figuraban inversiones por importe de 30,7 millones de €uros habiéndose realizado por importe de 15,9 millones de €uros. No se han comenzado obras de urbanización y/o edificación que se encontraban presupuestadas en los polígonos de Santa Cruz de Kanpezu (dotado adicionalmente con la modificación presupuestaria relativa al Plan +euskadi09 por importe de 0,5 millones de €uros), Lantarón, Zorrozaurre, Larrín y Ormaiztegi. Así mismo, la urbanización presupuestada para el polígono de Larramendi era ampliamente superior a la realizada ya que la obra ha ampliado su plazo de ejecución.

2.- Participación en sociedades: Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha participado en las ampliaciones de capital llevadas a cabo en Deba Goieneko Industrialdea S.A y Centro de Empresas de Zamudio S.A por importe de 1.143.270 €uros y 1.499.795 €uros, respectivamente. Asimismo, se ha participado en la ampliación de capital en las sociedades asociadas de Burtzeña Empresa Parkea, S.A. e Ibar Zaharra, S.A. por importe de 980.063 €uros y 1.575.000 €uros, respectivamente.

La menor realización en este capítulo se ha debido a una ralentización de las inversiones en las sociedades participadas.

3.- Inmovilizado: A finales de ejercicio se planteó una modificación presupuestaria relacionada con la recompra de un local vendido anteriormente por la Sociedad para su posterior arrendamiento. Finalmente, la citada operación se ha llevado a cabo la primera semana de enero 2010.

4.- Créditos a empresas del grupo: El presupuesto contemplaba la mayor disposición neta de préstamos dentro del Sistema Centralizado de Tesorería que la Sociedad mantiene con sus sociedades participadas por importe de 22,5 €uros (contempla el efecto de la modificación presupuestaria relativa al Plan +euskadi09 por importe de 3 millones de €uros que se destinarán a Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. para acometer el proyecto de Estubegui). La realización de esta actividad ha supuesto la concesión neta de 17,4 millones de €uros como consecuencia, fundamentalmente, del retraso en la inversión relacionada con el Plan +euskadi09 citada anteriormente.

5.- Créditos a largo plazo: El presupuesto contempla en este epígrafe los anticipos reintegrables a conceder en relación con el proyecto de regeneración de Pasaia por importe de 5 millones de €uros (Euskadi Aurrerantz) y por importe de 2 millones de €uros el derivado del Plan +euskadi09. Ninguno de las dos iniciativas se ha llevado a cabo en el ejercicio, estimándose su materialización a lo largo del ejercicio 2010.

6.- Devolución neta de deudas a empresas del grupo y asociadas: El presupuesto contemplaba la devolución a lo largo del ejercicio 2009 de 28 millones de €uros a las sociedades participadas, fundamentalmente relativos a depósitos del Sistema Centralizado de Tesorería. Finalmente, la realización de este capítulo se ha quedado en 12,3 millones de €uros, derivada de las menores inversiones acometidas por las sociedades participadas (en conjunto, 60% de las inversiones presupuestadas, si bien las inversiones se han centrado en las sociedades que han mantenido posición deudora con la Sociedad y a la que ésta ha concedido cuentas de crédito) y por lo tanto de las menores necesidades financieras de las mismas.

En relación con la financiación obtenida por la Sociedad, las realizaciones más importantes han sido las siguientes:

	Realización
Financiación	
Ampliación de capital social	32.486.400
Deudas con entidades de crédito	28.918.725
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.000.000
	71.405.125

El grado de cumplimiento respecto a la financiación obtenida por la Sociedad, se sitúa en su conjunto en torno a un 74% (si bien cabe destacar que la disposición de las líneas de crédito al final del ejercicio ha supuesto un saldo en tesorería de 20,6 millones de €uros, por lo que neteando la posición bancaria, estaríamos ante un grado de realización del 53%). Esta desviación se explica en base a los siguientes puntos:

- 1.- Ampliación de capital: la desviación en este apartado se explica por la ampliación de capital prevista por importe de 2.658.100 euros para el ejercicio 2008, que ha sido materializada en 2009.

2.- Disposición de líneas de crédito y deudas con empresas del grupo y asociadas: La menor disposición de líneas de crédito que muestra el cuadro anterior respecto al presupuesto, tal y como se ha comentado anteriormente, es todavía inferior dado que a final de ejercicio se dispusieron las líneas de crédito en su totalidad generándose un aumento en el saldo de tesorería de 18,5 millones de €uros respecto al ejercicio anterior. Por tanto, la posición neta con las entidades bancarias ha supuesto, en realidad, un mayor endeudamiento respecto al ejercicio pasado de sólo 10,4 millones de €uros.

Así mismo, el retraso en la firma del Convenio para el ejercicio 2009 entre Gobierno Vasco y entidades de crédito supuso un freno general en las inversiones del GRUPO SPRILUR. Dado que la negociación de las líneas de crédito se llevó a cabo en el 4º trimestre del ejercicio 2009, Gobierno Vasco tuvo que conceder a la Sociedad un anticipo reintegrable por importe de 10 millones de €uros hasta poder disponer del nuevo endeudamiento.

De esta manera, el fuerte descenso entre la financiación presupuestada (66,4 millones de €uros) y la realizada (20,4 millones de €uros considerando entidades bancarias y anticipo reintegrable de Gobierno Vasco) se debe fundamentalmente a:

- o Descenso en el nivel de inversiones en polígonos (33 millones de €uros)
- o Descenso en la toma de participación en sociedades participadas (7,2 millones de €uros)
- o Menor disposición del Sistema Centralizado de Tesorería por las sociedades participadas (menores devoluciones netas de depósitos y menores disposiciones netas de cuentas de crédito) por importe de 23,5 millones de €uros.
- o No concesión de los créditos a largo plazo presupuestados por importe de 7 millones de €uros.
- o Todo lo anterior, neteado con las menores ventas realizadas por importe de 21,7 millones de €uros.

Por otra parte, las magnitudes más importantes de la cuenta de pérdidas y ganancias han evolucionado respecto a las previsiones que figuraban en presupuesto del siguiente modo:

	Realización
Gastos	
Gastos de personal	1.758.319
Amortizaciones	680.785
Otros gastos de explotación	968.696
Gastos financieros	1.677.107
Provisión deterioro inmovilizado financiero	421.538
Ingresos	
Ventas	21.918.057
Ingresos financieros	897.425
Resultado (pérdida)/beneficio	(1.122.776)

La realización de gastos de forma global supone el 66% del presupuesto de gastos. Las principales desviaciones se producen en:

- o Otros gastos de explotación: la menor realización se centra en el capítulo de publicidad (32.998 €uros realizados contra 300.000 €uros presupuestados)
- o Efecto financiero neto (gastos e ingresos): el presupuesto recoge una pérdida de 1,7 millones de €uros mientras que la realización ha alcanzado a 0,3 millones de €uros. Esta fuerte desviación se debe fundamentalmente a:
 - a) El endeudamiento bancario ha sido muy inferior al presupuestado (ya se ha comentado anteriormente) y el tipo de interés ha sido también muy inferior al que se utilizó en el momento de la confección del presupuesto, lo que ha desembocado en unos menores gastos financieros por importe de 1,8 millones de €uros.
 - b) El Sistema Centralizado de Tesorería en su conjunto, ha supuesto una mayor pérdida de 0,4 millones de €uros ya que la posición de la Sociedad respecto al mismo ha sido en todo

momento deudora (mayores depósitos que concesión de cuentas de crédito) y los tipos de interés han sido inferiores a los presupuestados (sobre todo en el ámbito de las cuentas de crédito concedidas).

- o En el capítulo de provisiones, en presupuestos figuraba una dotación por deterioro de las participaciones en cartera de 700.000 euros. La estimación del valor de recuperación de las participadas en base a los flujos de caja futuros en vez de al valor neto contable ha supuesto una dotación en el ejercicio de sólo 421.538 euros (centrados en el capítulo de sociedades asociadas).

La realización en el apartado de ingresos ha sido bastante inferior a la presupuestada y básicamente hace referencia al capítulo de ventas para las que se había estimado un importe de 43.660.850 €uros. Este decremento se debe, fundamentalmente, a las ventas presupuestadas en los polígonos de Araso (Irún) y Ballonti (Portugalete) por importe de 33,3 millones de €uros de los que se han realizado 14,4 millones de €uros. La causa de este fuerte descenso radica en la ralentización de las ventas derivada de la situación de crisis actual en el caso de Araso y a diversos problemas de índole urbanística que dificultaban la transmisión de los activos en el caso de Ballonti (problemas que han sido solventados en diciembre 2009, por lo que estas ventas se llevarán a cabo en 2010).

Finalmente, el resultado del ejercicio antes de impuestos en 2009 ha sido de pérdida por importe de 1.122.776 €uros siendo las pérdidas presupuestadas por importe de 755.513 €uros, como consecuencia de los siguientes aspectos:

- El descenso en las ventas ha supuesto unos menores ingresos por importe de 2,8 millones de €uros (se ha mantenido el margen bruto presupuestado en torno al 11,25%; pero se ha vendido menos).
- Los gastos de explotación han sido inferiores en torno a 0,7 millones de €uros (fundamentalmente en el capítulo de servicios exteriores).
- Menor pérdida financiera en 1,4 millones de €uros como consecuencia del menor endeudamiento y del menor tipo de interés aplicable.
- Menor dotación a la provisión por deterioro en cartera por importe de 0,3 millones de €uros.