
PKF ATTEST

VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2015, JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

PKF

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2015, 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.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Con fecha 22 de marzo de 2015, los Administradores de la Sociedad han acordado iniciar la tramitación necesaria para culminar en el segundo trimestre del año 2016 la fusión de las sociedades VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. y ORUBIDE, S.A. dando así cumplimiento a las decisiones adoptadas por el Consejo de Gobierno en cuanto al redimensionamiento del sector público.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 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 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PKF ATTEST



Juan García Orozco

23 de marzo de 2016



visesa



VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

El Consejo de Administración de VIKESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en su reunión del día 22 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, los cuales vienen constituidos por los documentos anejos que preceden a este escrito.

Cada una de las 88 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Presidente

D. Ángel Toña Guenaga

Vocal

D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea

Vocal

D. Pedro Martínez De Alegría Pinedo

Vocal

D. Alfredo Zabaleta Barredo

Vocal

D. Hernando Lacalle Edeso

Vicepresidenta

Dña. Mª Covadonga Solaguren Santamaría

Vocal

D. Ignacio Basáñez Alfonso

Vocal

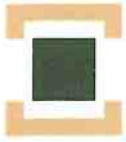
D. Fernando Irigoyen Zuazola
(Representado por D. Pedro
Martínez De Alegría Pinedo)

Vocal

Dña. Miren Saratxaga De Isla

Secretario no Consejero

D. Alberto Arzamendi Ceciaga



visesa



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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 2015

li



visea



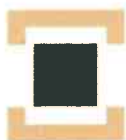
VISESA. VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI. S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Euros)

	2015	2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2015	2014
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	282.811	169.529	Fondos propios (Nota 14)	36.902.137	36.902.137
Inmovilizado material (Nota 7)-	12.915.927	13.147.369	Capital escriturado	15.527.157	15.527.157
Terrenos y construcciones	730.980	1.169.598	Prima de emisión		
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	13.646.907	14.316.967	Reservas-		
			Legal y estatutarias	2.440.487	2.428.657
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)-	5.363.348	3.758.819	Otras reservas	12.791.336	12.684.871
Terrenos	30.104.203	19.635.071	Resultado del ejercicio (Nota 3)	15.231.823	15.113.528
Construcciones	35.467.551	23.393.890	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 15)	2.658.268	118.295
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 11)-	1.149.391	2.205.751	Total Patrimonio Neto	70.319.385	67.661.117
Instrumentos de patrimonio				18.870.684	20.197.202
Inversiones financieras a largo plazo (Notas 9 y 10)-	2.109.976	2.154.407		89.190.069	87.858.319
Créditos a terceros	1.304.150	945.077	PASIVO NO CORRIENTE:		
Activos por impuesto diferido (Nota 22)	53.960.786	43.185.621	Provisiones a largo plazo (Nota 16)	1.819.234	2.744.039
Total Activo No Corriente			Deudas a largo plazo (Nota 17)-	1.601.192	1.060.803
			Otros pasivos financieros (Nota 8)	7.338.600	7.854.468
ACTIVO CORRIENTE:			Pasivos por impuesto diferido (Nota 22)	10.759.026	11.659.310
Existencias (Nota 12)-			Total Pasivo No Corriente		
Edificios adquiridos y tanteos		85.676		22.655.685	21.934.205
Terrenos y solares	129.574.137	122.389.893	PASIVO CORRIENTE:		
Promociones en curso	28.415.195	42.355.016	Provisiones a corto plazo (Nota 16)		
Edificios construidos	97.535.505	106.996.647	Deudas a corto plazo (Nota 17)-	101.560.690	102.364.736
Anticipos a proveedores	1.155.638	17.620	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	71.496.951	70.656.851
	256.680.475	271.844.852	Otros pasivos financieros (Nota 19)	173.057.641	173.021.587
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)-			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 17)-		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.569.841	2.530.003	Proveedores	16.778.525	22.622.521
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	12.203.576	3.166.128	Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	2.983.263	3.199.954
Deudores varios	1.453.127	1.069.240	Pasivos por impuesto corriente (Nota 22)	627.258	65.007
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 22)	21.070.082	24.737.414	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 22)	1.468.558	1.417.544
Periodificaciones a corto plazo	36.296.626	31.502.785	Anticipos de clientes (Nota 12)	42.498.576	41.941.404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-	6.281	14.678	Total Pasivo Corriente	64.356.180	69.246.430
Tesorería	13.074.433	17.171.915		260.069.506	264.202.222
Total Activo Corriente	306.057.815	320.534.230		360.018.601	363.719.851
TOTAL ACTIVO	360.018.601	363.719.851	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	360.018.601	363.719.851

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015.



visesa

VISESA. VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI. S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA. E.A.

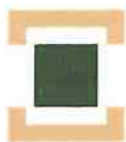


**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Euros)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-		
Ventas (Notas 21 y 23)	51.045.419	46.232.668
Ingresos por arrendamientos (Nota 8)	1.025.900	514.108
	<u>52.071.319</u>	<u>46.746.776</u>
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 23)	(23.740.699)	(7.843.273)
Existencias incorporadas por la empresa para su activo (Notas 4.c, 7 y 8)	13.331.766	15.510.357
Aprovisionamientos (Nota 23)-		
Consumo de terrenos y solares	(2.569.482)	-
Obras y servicios realizados por terceros	(30.563.393)	(39.367.873)
Deterioro (Nota 12)	(85.676)	(370.795)
	<u>(33.218.551)</u>	<u>(39.738.668)</u>
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 21)	1.279.625	1.354.646
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio (Nota 15)	46.920	405.031
	<u>1.326.545</u>	<u>1.759.677</u>
Gastos de personal (Nota 23)-		
Sueldos, salarios y asimilados	(2.866.163)	(2.481.687)
Cargas sociales	(837.884)	(715.947)
	<u>(3.704.047)</u>	<u>(3.197.634)</u>
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(1.648.407)	(1.444.964)
Tributos	(58.370)	(20.809)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Notas 16 y 23)	203.325	(4.648.971)
	<u>(1.503.452)</u>	<u>(6.114.744)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	(1.437.111)	(1.047.297)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras (Nota 15)	3.132.989	(2.445.358)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 8)	(8.361)	-
Otros resultados	(194.930)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	<u>6.055.468</u>	<u>3.629.836</u>
Ingresos financieros-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
De terceros (Nota 10)	163.750	176.046
Gastos financieros (Nota 17)-		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	(3.196.219)	(3.589.742)
Por deudas con terceros	(215.383)	(136.153)
	<u>(3.411.602)</u>	<u>(3.725.895)</u>
Incorporación al activo de gastos financieros (Nota 12)	1.706.073	1.763.879
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		
Deterioros y pérdidas (Nota 11)	(1.586.360)	(1.670.783)
RESULTADO FINANCIERO	<u>(3.128.139)</u>	<u>(3.456.753)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>2.927.329</u>	<u>173.083</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 22)	(269.061)	(54.788)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>2.658.268</u>	<u>118.295</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>2.658.268</u>	<u>118.295</u>

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.



visesa



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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Euros)

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	Euros	
	2015	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.658.268	118.295
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto-		
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	1.290.603	16.151.028
Efecto impositivo (Nota 15)	(361.369)	(4.519.691)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	929.234	11.631.337
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias-		
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	(3.132.989)	2.445.358
Efecto impositivo (Nota 15)	877.237	(684.700)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.255.752)	1.760.658
Total de ingresos y gastos reconocidos	1.331.750	13.510.290

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	Euros					
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	36.902.137	15.527.157	14.891.856	221.672	6.805.207	74.348.029
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	118.295	13.391.995	13.510.290
Otras variaciones del patrimonio neto- Distribución del resultado del ejercicio 2013	-	-	221.672	(221.672)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	36.902.137	15.527.157	15.113.528	118.295	20.197.202	87.858.319
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.658.268	(1.326.518)	1.331.750
Otras variaciones del patrimonio neto- Distribución del resultado del ejercicio 2014	-	-	118.295	(118.295)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	36.902.137	15.527.157	15.231.823	2.658.268	18.870.684	89.190.069

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.



VISESA. VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI. S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA. E.A.

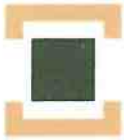
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Euros)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.927.329	173.083
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	1.437.111	1.047.297
Correcciones valorativas por deterioro (Notas 11, 12 y 23)	582.201	1.598.332
Variación de provisiones (Nota 16)	(203.325)	4.648.971
Imputación de subvenciones (Nota 15)	(3.132.989)	2.445.358
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	52.640	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	1.586.360	-
Ingresos financieros	(163.750)	(176.046)
Gastos financieros	3.411.602	3.725.895
	<u>3.569.850</u>	<u>13.289.807</u>
Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 12)	1.250.410	(13.896.016)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(4.596.493)	36.017.624
Otros activos corrientes	8.397	3.718
Acreedores y otras cuentas a pagar	(5.453.378)	9.503.124
	<u>(8.791.064)</u>	<u>31.628.450</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(3.392.507)	(3.908.721)
Cobros de intereses	5	176.046
Cobro (pagos) por impuesto sobre beneficios	(65.007)	(39.321)
	<u>(3.457.509)</u>	<u>(3.771.996)</u>
	<u>(5.751.394)</u>	<u>41.319.344</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos por inversiones-		
Empresas del grupo y asociadas	(530.000)	(3.380.726)
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(117.769)	(53.548)
Inmovilizado material (Nota 7)	(55.018)	(61.722)
Otros activos financieros	(5.743)	(23.139)
	<u>(708.530)</u>	<u>(3.519.135)</u>
Cobros por desinversiones-		
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	497.919	-
Otros activos financieros	16.572	63.482
	<u>514.491</u>	<u>63.482</u>
	<u>(194.039)</u>	<u>(3.455.653)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.071.933	17.479.495
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión y amortización de-		
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	34.614.286	17.847.436
Otras deudas	(35.838.268)	(66.358.505)
	<u>(1.223.982)</u>	<u>(48.511.069)</u>
	<u>1.847.951</u>	<u>(31.031.574)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>(4.097.482)</u>	<u>6.832.117</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	17.171.915	10.339.798
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13.074.433	17.171.915

Las Notas 1 a 26 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.



VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

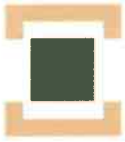
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(1) **Actividad de la Sociedad**

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprende:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto la libre disponibilidad de las viviendas, equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.



- IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locataria.
- VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por si misma o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.

En concreto, VISESA es uno de los instrumentos del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco para la ejecución de las políticas de vivienda.

La determinación del acceso a las viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, es efectuada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, a través de su Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide, y conforme a las órdenes del Consejero que permiten a la Sociedad la adjudicación directa en determinadas promociones.

Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda-

Plan Director de Vivienda-

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

El Plan Director de Vivienda 2010-2013 también recogía el sistema regulador denominado "Contrato-Programa". Los costes presupuestados para este sistema en el periodo 2010-2013 ascendieron a 46.234 miles de euros, aproximadamente.

A finales del ejercicio 2013, el Departamento de Empleo y Políticas Sociales aprobó el Plan Director de Vivienda 2013-2016, documento que apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. En este sentido, el Plan plantea construir un parque de vivienda protegida que dé respuesta a las necesidades de la sociedad, actuando especialmente sobre el parque edificado y priorizando las actuaciones de alquiler de



vivienda frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado y promoviendo la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, siendo el fomento del régimen del alquiler el aglutinador de la mayoría de las acciones del Plan. Adicionalmente, el Plan Director 2013-2016 contempla actuaciones sobre las viviendas deshabitadas con el objetivo de movilizarlas hacia el alquiler protegido a través de programas como Bizigune y el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre (“ASAP”).

El detalle de los ejes estratégicos del Plan Director 2013-2016, así como las líneas de actuación previstas en dicho Plan Director para cada uno de los ejes estratégicos, es el siguiente:

Eje 1: Impulso decidido al acceso a la vivienda en régimen de alquiler:

- 1.1. Impulsar el acceso a la promoción de vivienda nueva en alquiler.
- 1.2. Promover un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.
- 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.

Eje 2: Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios:

- 2.1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda.
- 2.2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios.
- 2.3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas adjudicadas.
- 2.4. Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación.
- 2.5. Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes.

Eje 3: Orientar los recursos a la adaptación de la edificación a las nuevas necesidades y a la gestión de los suelos necesarios para la promoción:

- 3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales.
- 3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida.
- 3.3. Aprovechar suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias.
- 3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías.



Eje 4: Impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas

- 4.1. Impulso a la accesibilidad universal.
- 4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios.
- 4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación.
- 4.4. Promover nuevas formas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación.
- 4.5. Potenciar la calidad de la vivienda.

Eje 5: Disminución de viviendas deshabitadas:

- 5.1. Movilizar vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido.
- 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas.

Eje 6: Gestión y coordinación entre administraciones:

- 6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales.
- 6.2. Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda.
- 6.3. Fomentar la participación ciudadana.

Para poder cumplir con los objetivos marcados en el Plan Director 2013-2016, el Plan cuenta con un presupuesto total de 460 millones de euros, destinándose 133 millones de euros a la promoción en alquiler, 57 millones de euros a la promoción de viviendas en derecho de superficie y venta, 94 millones a la rehabilitación de las mismas y 57 millones a la obtención del suelo.

En este sentido, los retos actuales de la Sociedad, vienen marcados por la coyuntura económica y social vivida en los últimos años y que afecta a la actividad de la misma. En este sentido, el Plan Estratégico 2013-2016 de la Sociedad incluye los siguientes ejes estratégicos de cara a poder responder a los marcados por el Plan Director descrito anteriormente:

1. Responder a las necesidades de vivienda de la ciudadanía vasca, facilitando el acceso a una vivienda.
2. Impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación futura.
3. Desarrollar “VISESA” como sociedad pública eficiente, innovadora, competitiva, sostenible financieramente y comprometida con las personas.
4. Poner en valor la contribución de “VISESA” a la sociedad.
5. Afianzar personas capacitadas y comprometidas con “VISESA”.



Dentro del marco de cada Contrato-Programa, que contempla el resultado global estimado del conjunto de promociones para la fijación del importe de subvención, se obtiene una rentabilidad global media de dicho Contrato-Programa que resulta idéntica a la rentabilidad de cada una de las promociones incluidas en el mismo, al distribuirse el resultado global previsto para todo el programa, incluyendo la partida de subvención del Gobierno Vasco asociada al conjunto, mediante la aplicación de un "Isomargen" para el global de las promociones, de forma que se permite la reasignación de la subvención entre promociones, considerando la subvención asignada a cada promoción como una partida equilibradora del estado excedentario o deficitario de la citada promoción dentro del conjunto de promociones incluidas en el mismo Contrato-Programa.

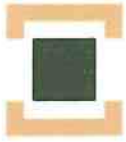
Régimen de adquisición y posterior venta de suelo-

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco de los Planes Directores de Vivienda comentados anteriormente, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a la sociedad participada Orubide, S.A. y/o a terceros. La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, en principio, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas-

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

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.



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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-

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

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y sus modificaciones.
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 4 de junio de 2015.

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



2.3 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2015 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

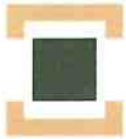
2.4 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-*

a) *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: la Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello (inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias), debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.d, 4.f, 4.g y 12).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El cálculo y estimación de provisiones (Notas 4.k y 16).



- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los créditos fiscales: la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los créditos fiscales en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros y, en función de ello, considera el registro o no de dichos activos (Nota 22).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el resultado del cálculo global a partir del cual se obtiene la rentabilidad media por Contrato-Programa (“Isomargen”), que permite la reasignación de la subvención entre promociones (Nota 4.1).

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2015 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5 Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

2.6 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7 Corrección de errores-

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

2.8 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2015.



2.9 Consolidación-

Tal y como se menciona en la Nota 11, durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha suscrito íntegramente la ampliación de capital llevada a cabo durante dicho ejercicio por Orubide, S.A., pasando "VISESA" a ostentar el 57,10% de dicha sociedad, y por tanto pasando dicha participación a ser mayoritaria. Consecuentemente, desde el ejercicio 2015, "VISESA" está obligada a formular cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio.

Los Administradores de "VISESA" han formulado con fecha 22 de marzo de 2015 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 del "GRUPO VISESA". Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas de dicho Grupo, correspondientes al ejercicio 2015, son las siguientes:

	Miles de euros
Resultado consolidado del ejercicio (Beneficios)	1.887.669
Patrimonio neto	90.022.317
Total activo	381.346.870
Importe neto de la cifra de negocios	52.286.782

Adicionalmente, parte de los miembros del Consejo de Administración del "GRUPO VISESA" son también miembros del Consejo de Administración de Alokabide, S.A., pudiendo influir en sus políticas y gestión de su actividad. Por otro lado, el "GRUPO VISESA" y "ALOKABIDE" desarrollan sus actividades en el marco del Plan Director de Vivienda correspondiente.

A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, importe neto de la cifra de negocios y resultado del conjunto del "GRUPO VISESA" y "ALOKABIDE" al 31 de diciembre de 2015:

31.12.2015:

	Euros				
	Activo	Pasivo	Patrimonio Neto	Importe neto de la cifra de negocios	Beneficio/ (Pérdidas) del ejercicio
"GRUPO VISESA"	381.346.870	291.324.553	90.022.317	52.286.782	1.887.669
Alokabide, S.A.	249.905.228	198.386.994	51.518.234	26.817.360	-
Total	<u>631.252.098</u>	<u>489.711.547</u>	<u>141.540.551</u>	<u>79.104.142</u>	<u>1.887.669</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no estaba obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, ni formaba unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad con otras sociedades domiciliadas en España. Por otro lado, parte de los miembros del Consejo de Administración de "VISESA" eran también miembros del Consejo de Administración de Alokabide, S.A.



A continuación, indicamos el importe agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, importe neto de la cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades al 31 de diciembre de 2014:

31.12.2014:	Euros				
	Activo	Pasivo	Patrimonio Neto	Importe neto de la cifra de negocios	Beneficio/ (Pérdidas) del ejercicio
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	363.719.851	275.861.532	87.858.319	46.746.776	118.295
Alokabide, S.A.	234.552.660	187.579.290	46.973.370	27.862.574	(6.056.843)
Orubide, S.A. (*)	15.978.949	14.375.829	1.603.120	456.760	(1.123.669)
Total	<u>614.251.460</u>	<u>477.816.651</u>	<u>136.434.809</u>	<u>75.066.110</u>	<u>(7.062.217)</u>

(*) Los importes agregados de esta sociedad, se han incluido considerando el porcentaje de participación que "VISESA" tiene en dicha sociedad y sin considerar los ajustes de consolidación que se pondrían de manifiesto al consolidar dicha sociedad por el método de participación proporcional o por puesta en equivalencia.

Los saldos deudores y acreedores y las transacciones con entidades vinculadas se muestran en la Nota 21 de esta memoria.

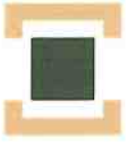
(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del resultado del ejercicio 2014, aprobada por la Junta General de Accionistas el 4 de junio de 2015, son las siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Base de reparto-		
Beneficios del ejercicio	2.658.268	118.295
Distribución-		
A Reserva legal	265.827	11.830
Otras reservas-		
Reservas de capitalización	2.392.441	-
Reservas voluntarias	-	106.465
	<u>2.658.268</u>	<u>118.295</u>

(4) Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2015:



a) *Inmovilizado intangible-*

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

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

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Aplicaciones informáticas-

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que esté prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b) *Inmovilizado material-*

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

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no ha sido capitalizado importe alguno por este concepto.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que



supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

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

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, que dan lugar, aproximadamente, a los porcentajes que se muestran a continuación:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	33,3
Utillaje	10
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5
Otro inmovilizado	5

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.d.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

c) ***Inversiones inmobiliarias-***

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler protegido.

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.



Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil que la Sociedad ha estimado en 33,3 años.

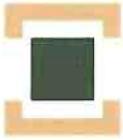
La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad. En aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Sociedad, los inmuebles se traspasan a inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance. En este sentido, en el ejercicio 2015 la Sociedad ha registrado con abono al epígrafe “Existencias incorporadas por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por importe de 13.331.766 euros (14.718.033 euros en 2014), el coste de los inmuebles clasificados hasta esa fecha en el epígrafe “Existencias – Edificios construidos” del balance adjunto dado que su destino es el arrendamiento operativo y sobre los que se habían formalizado los correspondientes contratos y se habían recibido el importe de las fianzas y de las opciones de cesión de derechos de superficie.

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

De acuerdo con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, los elementos que forman el inmovilizado intangible y material de la Sociedad tienen la consideración de activos no generadores de flujos de efectivo, dado que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económicos sociales que generan dichos activos y que benefician a la colectividad, es decir, su beneficio social o potencial de servicio.

De acuerdo con las disposiciones de dicha Orden, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado intangible y material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. A estos efectos, se entiende por importe recuperable el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Salvo mejor evidencia, el valor en uso de un activo no generador de efectivo o unidad de explotación o servicio, se determina por referencia a su coste de reposición depreciado.



La evaluación de la existencia de deterioro de los activos no generadores de flujos de efectivo se efectúa para cada activo individualmente considerado. No obstante, cuando la identificación del potencial de servicio de un activo individualmente considerado no es evidente, la Sociedad determina el importe recuperable de la unidad de explotación o servicio a la que pertenece.

En el caso de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociados al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica y en su conocimiento del sector inmobiliario. Estas estimaciones deben tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales.

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

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

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

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

En los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias. No obstante, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad tiene registrado, por importe de 562 miles de euros, aproximadamente, un deterioro de ejercicios anteriores en su inmovilizado material, por el valor en libros de unos terrenos propiedad de la Sociedad, cuyo derecho de superficie fue cedido a favor de terceros por un periodo total de 75 años (Nota 7). En dicho momento, el régimen de adquisición de suelo para el desarrollo de promociones difería del existente actualmente descrito en la Nota 1. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015, y como



consecuencia de los traspasos registrados en el ejercicio 2015 de los inmuebles destinados al arrendamiento operativo (Nota 8), la Sociedad tiene registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” deterioros registrados en ejercicios anteriores en existencias por importe de 258 miles de euros, aproximadamente.

e) *Arrendamientos-*

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

Arrendamientos financieros-

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Los créditos de importe no muy significativo, en su caso, se valoran por su valor nominal dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamiento operativo, cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendataria los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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



f) *Instrumentos financieros-*

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

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

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

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

f.1) *Activos financieros*

Clasificación y valoración-

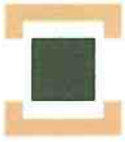
Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

1. *Préstamos y partidas a cobrar:*

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

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

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



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

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

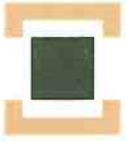
Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que Sociedad ejerce, directa o indirectamente, una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Estas inversiones se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los desembolsos pendientes se registran minorando el coste de la participación.

Posteriormente estos activos se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión de este tipo no sea recuperable. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.



Intereses recibidos de activos financieros-

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

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, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

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

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

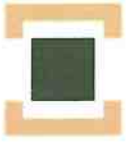
Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f.2) *Pasivos financieros*

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera



pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Fianzas entregadas y recibidas

Corresponden, respectivamente, a los importes desembolsados a los propietarios de los locales arrendados por la Sociedad, y los importes recibidos de los arrendatarios de los inmuebles en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

Deudas con entidades de crédito

Los préstamos, líneas de crédito, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, junto con la periodificación de los intereses devengados y pendientes de vencimiento o pago al cierre del ejercicio, en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo corriente del balance. Se incluyen en el pasivo corriente del balance dado que se trata de obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como “ciclo normal de explotación” el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registran como pasivos corrientes.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Otros pasivos financieros no bancarios

El capítulo “Otros pasivos financieros no bancarios” (Nota 19), recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005, renovado en el Decreto 228/2012, de 30 de octubre de 2012, en el que se establecía que el plazo de vigencia máximo era el 31 de diciembre de 2014. Con fecha 21 de julio de 2015, el Convenio de Colaboración Financiera ha sido renovado en el Decreto 146/2015, en el que se establece un nuevo plazo de vigencia que finaliza el 31 de diciembre de 2016. El vencimiento máximo



de estas líneas de descuento es de 3 ó 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo.

Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera del 21 de julio de 2015. En concreto, en el caso de la Sociedad, se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

El nominal de las certificaciones vencidas y descontadas por el constructor pendientes de pago al cierre del ejercicio y la periodificación de los intereses devengados y no pagados por las mismas a dicha fecha se registran en el epígrafe “Otros pasivos financieros - Otros pasivos financieros no bancarios” del pasivo corriente del balance (Nota 19).

Otros pasivos financieros a largo plazo

El epígrafe “Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros” recoge al 31 de diciembre de 2015, por un importe total de 1.601.192 euros (1.060.803 euros en 2014), los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota 4.c.

f.3) Valor razonable

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

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

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

g) Existencias-

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

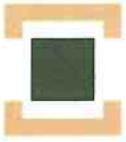
Los criterios seguidos para la valoración de las existencias, son las siguientes:

- Los edificios adquiridos y tanteos se valoran a su precio de adquisición.



- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se estén desarrollando actuaciones sobre los mismos. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de los mismos, se considera que durante dicho período no procede la activación de gastos financieros. Asimismo, cesa la activación en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. Por tanto, la Sociedad no activa gastos financieros en el período en el cuál se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares, otros gastos repercutibles a las promociones como los correspondientes a la construcción, supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción hasta el momento en que se encuentren en condiciones de ser vendidas.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de “Promociones en curso” a “Edificios construidos” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” o, en su caso, “Aprovisionamientos – Deterioro”, según el tipo de existencias.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente, la Sociedad activa como mayor valor de existencias gastos financieros derivados de fuentes de financiación



específicas que se registran en el epígrafe “Incorporación al activo de gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha activado como mayor valor de existencias gastos financieros por importe de 1.706.073 euros (1.763.879 euros en el ejercicio 2014).

La valoración de los terrenos y solares adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General Contable), y por acogerse la Sociedad a la opción de equivalencia, cuyo precio fue parcial o totalmente aplazado, a cambio de la entrega de una construcción o aprovechamientos urbanísticos a entregar en el futuro se realiza de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de las construcciones a entregar, con el límite del valor de mercado del correspondiente terreno. Simultáneamente, y como contrapartida, se utiliza una cuenta acreedora que pone de manifiesto la deuda contraída por la operación anterior. A partir de dicha fecha y para las nuevas adquisiciones por esta vía se valoran a valor razonable, si bien no se espera que difieran sustancialmente de la mejor estimación del coste futuro de las construcciones a entregar.

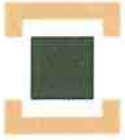
En la fecha de la firma del correspondiente Contrato-Programa (Convenio de Colaboración con el Gobierno Vasco) (Nota 1), se calculan los resultados previstos para el conjunto de promociones que forman parte del mismo en base a los presupuestos aprobados por el Departamento Técnico y Financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.1), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se registran las posibles pérdidas totales previstas para el conjunto de promociones contempladas en el citado convenio. Una vez fijada la estimación del resultado final del correspondiente Contrato-Programa, cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada para las promociones correspondientes de forma específica. Las citadas pérdidas se registran, en su caso, con cargo al epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe “Provisiones a corto plazo” del pasivo del balance.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 se obtiene en función de valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, y/o en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica y en su conocimiento del sector inmobiliario. Estas estimaciones deben tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales.

En cualquier caso, dada la situación actual del sector inmobiliario podría ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización de efectivo de las mismas.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

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



i) *Impuesto sobre beneficios-*

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

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

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

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

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

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



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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2015 se ha liquidado según la Norma Foral, 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

j) Ingresos y gastos-

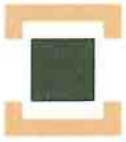
Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el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

El reconocimiento de los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se produce cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión por los costes pendientes de incurrir en relación a dichas ventas y para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la empresa por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

El importe anticipado correspondiente a reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se registran en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de la venta de la promoción.

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



k) *Provisiones y contingencias-*

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

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

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

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

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

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

l) *Subvenciones, donaciones y legados recibidos-*

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan, con carácter general, como ingresos reconocidos directamente en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas. Las subvenciones de capital, en su caso, se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la amortización correspondiente a los activos



financiados con las mismas o en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro de los mismos.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplan los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente a fecha de cierre la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron, se registran como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe “Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros” del balance (Nota 19).

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

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

Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del ejercicio y se presentan en el epígrafe “Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Subvenciones por Contrato-Programa-

Las subvenciones por Contrato-Programa subvencionan para cada promoción, por un lado, el 100% del coste de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización y de la dirección e inspección de la obra y, por otro lado, la totalidad de los costes de urbanización. Desde el Contrato-Programa 2008 se ha fijado un límite máximo de subvención por vivienda, que asciende a 3.000 euros en el caso de VPO, y 27.000 euros en el caso de Vivienda Social. Las Viviendas Tasadas no tienen derecho a subvención alguna.

La Sociedad recibió con fecha 27 de marzo de 2009 confirmación por parte del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, en el que se establecía que las subvenciones asociadas a Contratos-Programa tienen la consideración de no reintegrables en base a las actuaciones y avances urbanísticos realizados, siendo la presentación futura de certificaciones y facturas de costes de asistencia y urbanización un hito o requisito únicamente vinculado al cobro de las mismas. La Sociedad según va incurriendo progresivamente en las partidas de costes que tienen asociada una subvención, envía a Gobierno Vasco el soporte justificativo de dichos costes.

Las subvenciones por Contrato-Programa que tienen la consideración de no reintegrables se registran con abono y cargo a los epígrafes "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto y "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" del activo corriente del balance (Notas 15 y 22), respectivamente.

Posteriormente, se van imputando a resultados en el momento de venta de cada unidad inmobiliaria, por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del Contrato-Programa, de acuerdo con el criterio de “Isomargen” para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa (Nota 1).



Por otro lado, la Sociedad registra las subvenciones concedidas que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados como no reintegrables, con cargo y abono a los epígrafes del balance "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" y "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros", respectivamente (Notas 22 y 19).

El concepto de subvención por Contrato-Programa es por tanto una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluida en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como deudor, en función de la rentabilidad individual considerada inicialmente para cada promoción, aplicándose un margen global a todas las promociones del mismo Contrato-Programa. Como consecuencia de lo anterior, al cierre de una promoción concreta, se obtiene como resultado el margen obtenido individualmente, ajustado por el efecto de la subvención, positiva o negativa, asociada a la misma de acuerdo con el siguiente criterio de registro:

- En caso de que se trate de una promoción que lleve una subvención negativa por servir sus resultados para el equilibrio de otras promociones, se carga a resultados el importe asociado de subvención con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.
- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada una subvención positiva, se abona a resultados el importe asociado de subvención con cargo al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.

El importe de las subvenciones por Contratos-Programa imputado a resultados en los ejercicios 2015 y 2014 con abono y cargo al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas ha ascendido a 3.133 miles de euros y 2.445 miles de euros, respectivamente.

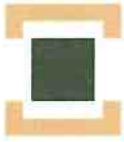
Cesiones-

La Sociedad en el desarrollo de su actividad puede recibir cesiones gratuitas por parte de ciertas entidades públicas de aprovechamiento residencial, que son registradas en el epígrafe de existencias a su valor venal con contrapartida generalmente en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance. La Sociedad registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre éstos terrenos.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

m) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la



decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

n) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza).

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

Los compromisos adquiridos con el personal, derivados de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal. En aplicación de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 y de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para los ejercicios 2014 y 2015, medida que tiene un carácter transitorio.

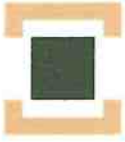
o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

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

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

p) Transacciones con partes vinculadas-

En la preparación de las cuentas anuales se han considerado partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y



los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

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

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

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

(5) **Información Sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros**

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio, que a su vez, son accionistas de la Sociedad (Nota 13).

La Sociedad no tiene un riesgo de crédito significativo ya que cobran la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración.

Riesgo de liquidez:

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de sus accionistas, tanto de Gobierno Vasco como de entidades financieras.

Por otra parte, los proveedores principales de la Sociedad firman líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción



de viviendas (Notas 4.f y 19) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

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

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

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

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2016. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista mayoritario, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en los Planes Directores 2010-2013 y 2013-2016. Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2016.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para período enero-diciembre del ejercicio 2016 elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Miles de euros
Cobros de promociones (*)	85.983
Cobros por servicios prestados	2.139
Cobros por subvenciones	3.110
Suscripción de nuevos préstamos	66.129
Pagos de suelo, certificaciones y retenciones	(71.587)
Amortización de principal de préstamos (**)	(64.822)
Pagos de intereses	(4.930)
Otros	(19.002)
Líquido estimado enero-diciembre 2016	(2.980)
Líquido diciembre 2015	13.074
Líquido estimado diciembre 2016	10.094

(*) Incluye los cobros por arrendamientos de las inversiones inmobiliarias.

(**) Incluye la amortización de las líneas de descuento de proveedores.

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período enero-diciembre del ejercicio 2016 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún



en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés:

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge, básicamente, de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos y créditos de la Sociedad están indexados al Euribor.

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



(6) **Inmovilizado Intangible**

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:	Euros			
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones o Dotaciones	Trasposos	Saldo al 31.12.2015
COSTE:				
Aplicaciones Informáticas	974.676	78.141	188.292	1.241.109
Anticipos para inmovilizados intangibles	169.529	39.628	(158.510)	50.647
	<u>1.144.205</u>	<u>117.769</u>	<u>29.782</u>	<u>1.291.756</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Aplicaciones Informáticas	(974.676)	(23.719)	(10.550)	(1.008.945)
NETO:				
Aplicaciones Informáticas	-	54.422	177.742	232.164
Anticipos para inmovilizados intangibles	169.529	39.628	(158.510)	50.647
	<u>169.529</u>	<u>94.050</u>	<u>19.232</u>	<u>282.811</u>

Ejercicio 2014:	Euros			
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones o Dotaciones	Trasposos (Nota 7)	Saldo al 31.12.2014
COSTE:				
Aplicaciones Informáticas	974.676	-	-	974.676
Anticipos para inmovilizados intangibles	-	53.548	115.981	169.529
	<u>974.676</u>	<u>53.548</u>	<u>115.981</u>	<u>1.144.205</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Aplicaciones Informáticas	(957.555)	(17.121)	-	(974.676)
NETO:				
Aplicaciones Informáticas	17.121	(17.121)	-	-
Anticipos para inmovilizados intangibles	-	53.548	115.981	169.529
	<u>17.121</u>	<u>36.427</u>	<u>115.981</u>	<u>169.529</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 974.676 euros.



(7) Inmovilizado Material

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros				Saldo al 31.12.2015
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Trasposos	
COSTE:					
Terrenos y construcciones-					
Terrenos	812.378	-	(62.540)	-	749.838
Construcciones	15.557.143	-	-	303.540	15.860.683
	<u>16.369.521</u>	<u>-</u>	<u>(62.540)</u>	<u>303.540</u>	<u>16.610.521</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Utillaje	905.066	-	-	(238.762)	666.304
Otras instalaciones	212.011	-	-	(83.957)	128.054
Mobiliario	816.141	16.356	-	5.949	838.446
Equipos para procesos de información	433.890	38.662	-	7.823	480.375
Otro inmovilizado	14.818	-	-	224	15.042
	<u>2.381.926</u>	<u>55.018</u>	<u>-</u>	<u>(308.723)</u>	<u>2.128.221</u>
	<u>18.751.447</u>	<u>55.018</u>	<u>(62.540)</u>	<u>(5.183)</u>	<u>18.738.742</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
Construcciones	(2.660.206)	(473.093)	-	651	(3.132.648)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Utillaje	(217.520)	(65.925)	-	(1.191)	(284.636)
Otras instalaciones	(121.059)	(3.365)	-	5.053	(119.371)
Mobiliario	(523.148)	(71.851)	-	(1.556)	(596.555)
Equipos para procesos de información	(335.783)	(30.538)	-	(15.321)	(381.642)
Otro inmovilizado	(14.818)	(73)	-	(146)	(15.037)
	<u>(1.212.328)</u>	<u>(171.752)</u>	<u>-</u>	<u>(13.161)</u>	<u>(1.397.241)</u>
	<u>(3.872.534)</u>	<u>(644.845)</u>	<u>-</u>	<u>(12.510)</u>	<u>(4.529.889)</u>
DETERIORO:					
Terrenos	(561.946)	-	-	-	(561.946)
NETO:					
Terrenos y construcciones-					
Terrenos	250.432	-	(62.540)	-	187.892
Construcciones	12.896.937	(473.093)	-	304.191	12.728.035
	<u>13.147.369</u>	<u>(473.093)</u>	<u>(62.540)</u>	<u>304.191</u>	<u>12.915.927</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Utillaje	687.546	(65.925)	-	(239.953)	381.668
Otras instalaciones	90.952	(3.365)	-	(78.904)	8.683
Mobiliario	292.993	(55.495)	-	4.393	241.891
Equipos para procesos de información	98.107	8.124	-	(7.498)	98.733
Otro inmovilizado	-	(73)	-	78	5
	<u>1.169.598</u>	<u>(116.734)</u>	<u>-</u>	<u>(321.884)</u>	<u>730.980</u>
	<u>14.316.967</u>	<u>(589.827)</u>	<u>(62.540)</u>	<u>(17.693)</u>	<u>13.646.907</u>



Ejercicio 2014:

	Euros				Saldo al 31.12.2014
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones o Dotaciones	Trasposos (Nota 6)	Trasposos de existencias (Nota 12)	
COSTE:					
Terrenos y construcciones-					
Terrenos	812.378	-	-	-	812.378
Construcciones	14.825.746	-	-	731.397	15.557.143
	<u>15.638.124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>731.397</u>	<u>16.369.521</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Utillaje	905.066	-	-	-	905.066
Otras instalaciones	212.011	-	-	-	212.011
Mobiliario	816.141	-	-	-	816.141
Equipos para procesos de información	372.168	61.722	-	-	433.890
Otro inmovilizado	14.818	-	-	-	14.818
	<u>2.320.204</u>	<u>61.722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.381.926</u>
Inmovilizado en curso y anticipos	115.981	-	(115.981)	-	-
	<u>18.074.309</u>	<u>61.722</u>	<u>(115.981)</u>	<u>731.397</u>	<u>18.751.447</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
Construcciones	(2.198.067)	(462.139)	-	-	(2.660.206)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Utillaje	(150.893)	(66.627)	-	-	(217.520)
Otras instalaciones	(116.679)	(4.380)	-	-	(121.059)
Mobiliario	(452.242)	(70.906)	-	-	(523.148)
Equipos para procesos de información	(298.393)	(37.390)	-	-	(335.783)
Otro inmovilizado	(14.241)	(577)	-	-	(14.818)
	<u>(1.032.448)</u>	<u>(179.880)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.212.328)</u>
	<u>(3.230.515)</u>	<u>(642.019)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.872.534)</u>
DETERIORO:					
Terrenos	(561.946)	-	-	-	(561.946)
NETO:					
Terrenos y construcciones-					
Terrenos	250.432	-	-	-	250.432
Construcciones	12.627.679	(462.139)	-	731.397	12.896.937
	<u>12.878.111</u>	<u>(462.139)</u>	<u>-</u>	<u>731.397</u>	<u>13.147.369</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-					
Utillaje	754.173	(66.627)	-	-	687.546
Otras instalaciones	95.332	(4.380)	-	-	90.952
Mobiliario	363.899	(70.906)	-	-	292.993
Equipos para procesos de información	73.775	24.332	-	-	98.107
Otro inmovilizado	577	(577)	-	-	-
	<u>1.287.756</u>	<u>(118.158)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.169.598</u>
Inmovilizado en curso y anticipos	115.981	-	(115.981)	-	-
	<u>14.281.848</u>	<u>(580.297)</u>	<u>(115.981)</u>	<u>731.397</u>	<u>14.316.967</u>

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Portal de Gamarra Boulevard (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009, los cuales se encuentran parcialmente hipotecados al 31 de diciembre de 2015 en garantía de un préstamo por importe de 795.878 euros (946.873 euros al 31 de diciembre de 2014) (Nota 18).



Por otro lado, durante el ejercicio 2014, la Sociedad firmó un Convenio de Colaboración con la Diputación Foral de Álava (DFA) mediante el cual, la Sociedad cedía el uso gratuito por un plazo de 30 años a la DFA de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua (Centro de Día). El coste de dicho equipamiento (Centro de día) se encontraba clasificado hasta ese momento como existencias, por lo que a la firma del convenio mencionado la Sociedad registró con abono al epígrafe “Existencias incorporadas por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta el coste de dicho equipamiento.

Adicionalmente, el epígrafe “Terrenos y construcciones”, recoge el valor del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. La Sociedad deterioró en ejercicios anteriores dicho terreno por importe total de 562 miles de euros.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 566.702 euros y 513.886 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Uillaje	28.395	-
Otras instalaciones	94.525	93.390
Mobiliario	112.679	113.594
Equipos procesos de información	316.348	292.084
Otro inmovilizado	14.755	14.818
	<u>566.702</u>	<u>513.886</u>

(8) **Inversiones Inmobiliarias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:



Ejercicio 2015:	Euros			
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones o Dotaciones	Trasposos de existencias (Nota 12)	Saldo al 31.12.2015
COSTE:				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	3.758.819	-	1.701.745	5.363.348
Construcciones	<u>20.024.394</u>	-	<u>11.888.485</u>	<u>31.506.710</u>
	23.783.213	-	13.590.230	36.870.058
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Construcciones	<u>(389.323)</u>	<u>(768.547)</u>	-	<u>(1.144.043)</u>
DETERIORO:				
Construcciones	-	-	<u>(258.464)</u>	<u>(258.464)</u>
NETO:				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	3.758.819	-	1.701.745	5.363.348
Construcciones	<u>19.635.071</u>	<u>(768.547)</u>	<u>11.630.021</u>	<u>30.104.203</u>
	<u>23.393.890</u>	<u>(768.547)</u>	<u>13.331.766</u>	<u>35.467.551</u>
Ejercicio 2014:				
	Euros			
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones o Dotaciones	Trasposos de existencias (Nota 12)	Saldo al 31.12.2014
COSTE:				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	1.544.114	-	2.214.705	3.758.819
Construcciones	<u>7.521.067</u>	-	<u>12.503.327</u>	<u>20.024.394</u>
	9.065.181	-	14.718.032	23.783.213
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Construcciones	<u>(1.166)</u>	<u>(388.157)</u>	-	<u>(389.323)</u>
NETO:				
Terrenos y construcciones-				
Terrenos	1.544.114	-	2.214.705	3.758.819
Construcciones	<u>7.519.901</u>	<u>(388.157)</u>	<u>12.503.327</u>	<u>19.635.071</u>
	<u>9.064.015</u>	<u>(388.157)</u>	<u>14.718.032</u>	<u>23.393.890</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capítulo "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto recoge el coste de aquellas viviendas construidas sobre las que, según lo descrito en la Nota 4.c, se ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo, y sobre las que se ha suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se ha recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie. Dichos contratos, que tienen un vencimiento de 5 años, incluyen una cláusula según la cual al fin del contrato el arrendatario tiene la opción de adquirir la vivienda, descontándose del precio una parte de los importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción de cesión de derecho de superficie abonado a la firma del contrato.



Los ingresos devengados durante el ejercicio 2015 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 1.025.900 euros, aproximadamente (514.108 euros durante el ejercicio 2014), y figuran registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2015 derivados de dichos inmuebles se corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias y que han ascendido a 768.547 euros (388.157 euros durante el ejercicio 2014), y figuran registrados en el epígrafe “Amortización del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2015, el importe de las fianzas y de las opciones de cesión de propiedad superficiaria recibidas de los arrendatarios asciende a 1.601.192 euros (1.060.803 euros en 2014), y figuran registrados en el epígrafe “Deudas a largo plazo – Otros pasivos financieros” del balance adjunto.

Por otro lado, durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha enajenado cuatro viviendas que se encontraban en régimen de alquiler protegido y cuyo valor contable total ascendía a 489.558 euros, por un importe neto de 481.197 euros, obteniendo un resultado negativo neto de 8.361 euros que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(9) **Arrendamientos**

Arrendamientos financieros - Arrendador

La Sociedad formalizó el 1 de octubre de 2010, un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para el arrendamiento de las oficinas en las que anteriormente desarrollaba su actividad por un periodo de 20 años, existiendo la posibilidad de ejercitar la opción de compra acordada para cada año por parte de la arrendataria al final de cada año. Los Administradores de la Sociedad no tienen dudas razonables de que se vaya a ejercitar dicha opción, y adicionalmente, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento al comienzo del arrendamiento suponía la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado, por lo que se registró la operación como un arrendamiento financiero, dándose de baja el activo y reconociéndose un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir más el valor residual, descontados al tipo de interés implícito del contrato.

Los créditos a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 correspondientes al arrendamiento financiero descrito anteriormente, figuran registrados, junto con otros conceptos, en los epígrafes “Inversiones financieras a largo plazo – Créditos a terceros” del activo no corriente y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Deudores varios” del activo corriente del balance adjunto por importes de 2.009.337 euros y 204.212 euros, respectivamente, (2.042.939 euros y 200.208 euros al 31 de diciembre de 2014) (Nota 10).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:



	Euros			
	31.12.15		31.12.14	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Importe bruto a cobrar	204.212	3.792.550	200.208	3.989.897
Menos- Ingresos financieros	(163.745)	(1.783.213)	(165.956)	(1.946.958)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	40.467	2.009.337	34.252	2.042.939

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dicho arrendamiento, sin incluir los deterioros de valor, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euros					
	31.12.2015			31.12.2014		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	204.212	163.745	40.467	200.208	165.956	34.252
No corrientes-						
Entre uno y cinco años	891.479	623.485	267.994	841.682	637.118	204.564
Más de cinco años	2.901.071	1.159.728	1.741.343	3.148.215	1.309.840	1.838.375
Total no corrientes	3.792.550	1.783.213	2.009.337	3.989.897	1.946.958	2.042.939
Total	3.996.762	1.946.958	2.049.804	4.190.105	2.112.914	2.077.191

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:

	Euros	
	2015	2014
Saldo al 1 de enero	4.190.105	4.384.809
Cobros	(193.343)	(194.704)
Saldo al 31 de diciembre	3.996.762	4.190.105

Arrendamientos operativos - Arrendador

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden por un lado, con los contratos con opción de compra descritos en la Nota 8 y por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a las sociedades vinculadas Orubide, S.A. y Alokabide, S.A. (Nota 21).

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:



	Euros	
	2015	2014
Hasta un año	1.726.047	1.418.148
Entre uno y cinco años	3.976.415	3.902.302
Más de cinco años	-	1.120
	<u>5.702.462</u>	<u>5.321.570</u>

Arrendamientos operativos - Arrendatario

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler, registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2015 y 2014 por importes de 223.386 euros y 223.900 euros, respectivamente, y que se encuentran registrados en el epígrafe “Servicios exteriores” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Hasta un año	223.279	223.922
Entre uno y cinco años	175.546	402.324
	<u>398.825</u>	<u>626.246</u>

Los Administradores de la Sociedad consideran, que los contratos vigentes serán prorrogados y que se podrá recuperar la inversión realizada en las instalaciones de dichos locales, a través de la dotación para amortización de cada ejercicio.

(10) Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11) y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:



Categorías	Euros		Total
	Instrumentos financieros		
	Créditos, Derivados y Otros		
	A largo plazo	A corto plazo	
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Préstamos y partidas a cobrar	2.109.976	15.226.544	17.336.520

Categorías	Euros		Total
	Instrumentos financieros		
	Créditos, Derivados y Otros		
	A largo plazo	A corto plazo	
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Préstamos y partidas a cobrar	2.154.407	6.765.371	8.919.778

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

Clasificación por vencimientos-

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

Categorías	Euros					Total
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	
Arrendamiento financiero	54.499	62.394	70.934	80.167	1.741.343	2.009.337
Otros	-	-	-	-	100.639	100.639
	54.499	62.394	70.934	80.167	1.841.982	2.109.976

Categorías	Euros					Total
	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	
Arrendamiento financiero	47.204	54.499	62.394	70.934	1.807.908	2.042.939
Otros	-	-	-	-	111.468	111.468
	47.204	54.499	62.394	70.934	1.919.376	2.154.407



Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las principales pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros de los ejercicios 2015 y 2014, son las siguientes:

	Euros	
	Préstamos y partidas a cobrar	
	2015	2014
Ingresos financieros de valores negociables y otros	163.750	165.956
Ganancias netas en pérdidas y ganancias	163.750	165.956

(11) Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2015 y 2014 en las cuentas incluidas en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros		
	Saldo al 31.12.14	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.15
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo- Instrumentos de patrimonio-			
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	6.051.821	530.000	6.581.821
Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	(3.846.070)	(1.586.360)	(5.432.430)
	<u>2.205.751</u>	<u>(1.056.360)</u>	<u>1.149.391</u>

Ejercicio 2014:

	Euros		
	Saldo al 31.12.13	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.14
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo- Instrumentos de patrimonio-			
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	6.051.788	33	6.051.821
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	(3.380.693)	3.380.693	-
Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	(2.175.287)	(1.670.783)	(3.846.070)
	<u>495.808</u>	<u>1.709.943</u>	<u>2.205.751</u>

Las empresas del grupo y asociadas (ninguna de ellas cotizada en bolsa) así como la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son las siguientes:



31.12.2015:

	Euros					
	Información Contable (*)		Valor en libros			
	Porcentaje de participación	Actividad	Domicilio	Resultado del ejercicio	Coste	Deterioro del ejercicio
Orubide, S.A.	57,10%	Gestión de suelo (1)	Alava	3.730.000	6.540.154	(1.586.360)
Cooperativa LHEDCO	4%	Proyectos de vivienda Social	(2)	No disponible	41.667	-
					<u>6.581.821</u>	<u>(1.586.360)</u>

(*) La información contable de estas sociedades ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales, auditados únicamente en el caso de Orubide, S.A. por PKF ATTEST.

(1) Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad.

(2) Dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2010-2013 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad participa en la Cooperativa LHEDCO, cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas, siendo la principal una empresa francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad participada no dispone de estados financieros, si bien los Administradores estiman que no existe deterioro significativo de la misma.

31.12.2014:

	Euros							
	Información Contable (*)		Valor en libros					
	Porcentaje de participación	Actividad	Domicilio	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Coste	Deterioro acumulado	Deterioro del ejercicio
Orubide, S.A.	50%	Gestión de suelo (1)	Alava	9.020.000	(2.247.338)	6.010.154	(3.846.070)	(1.670.783)
Cooperativa LHEDCO	4%	Proyectos de vivienda Social	(2)	No disponible		41.667	-	-
						<u>6.051.821</u>	<u>(3.846.070)</u>	<u>(1.670.783)</u>

(*) La información contable de estas sociedades ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales, auditados únicamente en el caso de Orubide, S.A. por PKF ATTEST.

(1) Orubide, S.A. se encarga de la adquisición de terrenos e inmuebles, ya sea de entes públicos o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de todo tipo de inmuebles, cualquiera que sea su finalidad.

(2) Dentro de los objetivos marcados tanto por el Plan Director 2010-2013 del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco como por el plan estratégico de la Sociedad, se encontraba en lugar destacado la necesidad de introducir criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Enmarcada en esta estrategia, la Sociedad participa en la Cooperativa LHEDCO, cuyo objeto social es el desarrollo de proyectos de vivienda social con características especiales en materia de innovación, sostenibilidad y eficiencia energética para el aprendizaje e intercambio de conocimientos de sus socios y el acceso a fondos europeos. Esta cooperativa está formada por diversas entidades europeas, siendo la principal una empresa francesa participada por el Gobierno Francés con más de 40 años de experiencia. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad participada no dispone de estados financieros, si bien los Administradores estiman que no existe deterioro significativo de la misma.



Al 31 de diciembre de 2013, el capital pendiente de desembolso de la entidad participada Orubide, S.A. ascendía a 6.761.386 euros. En relación a este desembolso, con fecha 21 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A. aprobó que el importe pendiente de desembolso, se desembolsara en metálico antes del 31 de diciembre de 2012 a requerimiento total o parcial del Consejo de Administración. Con fecha 19 de septiembre de 2012, la Junta General de Accionistas de Orubide, S.A., decidió prorrogar el desembolso a requerimiento de los Administradores hasta el 31 de diciembre de 2013. Posteriormente, con fecha 26 de junio de 2013, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó, por un lado, la reestructuración del capital social mediante la aplicación de las reservas disponibles y reserva legal a la compensación de resultados de ejercicios anteriores por importe total de 19.667 euros, y mediante la reducción del capital social por un importe de 3.000.242 euros, a través de la disminución del valor nominal de las acciones, y por otro lado, decidió ampliar el plazo para el desembolso del capital pendiente hasta el 31 de diciembre de 2014. Durante el mes de marzo de 2014, por requerimiento del Consejo de Administración de Orubide, S.A., los accionistas de la misma procedieron al desembolso total del capital pendiente.

Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria de Orubide, S.A. con fecha 3 de marzo de 2015 aprobó, por un lado, reducir el capital en 5.820 miles de euros, aproximadamente, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 2,91 euros con objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la misma, y por otro, llevar a cabo una posterior ampliación de capital con aportaciones dinerarias mediante la emisión de 331.250 nuevas acciones de 1,60 euros valor nominal cada una, por importe de 530 miles de euros, aproximadamente, con la finalidad de reforzar la participación institucional en dicha sociedad. La mencionada ampliación de capital, fue suscrita íntegramente, previa autorización del Gobierno Vasco, por la Sociedad, pasando ésta a ostentar el 57,10% de participación de Orubide, S.A., constituyéndose de esta manera como sociedad pública.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de su participación en Orubide S.A. por importe de 1.586.360 euros (1.670.783 euros en el ejercicio 2014), que figuran registradas en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han devengado dividendos a favor de la Sociedad procedentes de las empresas participadas relacionadas en los cuadros anteriores.

(12) **Existencias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2015 y 2014 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:



Ejercicio 2015:

	Euros			
	Saldo al 31.12.14	Adiciones/ (Deterioros)	Trasposos (Nota 8)	Saldo al 31.12.15
Edificios adquiridos y tanteos	511.743	-	-	511.743
Terrenos y solares	125.101.178	9.753.726	(2.569.482)	132.285.422
Promociones en curso (*)	42.605.097	30.324.136	(43.366.844)	28.875.409
Edificios construidos	112.202.415	-	32.346.096	103.027.665
Anticipos a proveedores	17.620	1.138.018	-	1.155.638
	<u>280.438.053</u>	<u>41.215.880</u>	<u>(13.590.230)</u>	<u>265.855.877</u>
Correcciones valorativas por deterioro-				
Edificios adquiridos y tanteos	(426.067)	(85.676)	-	(511.743)
Terrenos y solares	(2.711.285)	-	-	(2.711.285)
Promociones en curso	(250.081)	(210.133)	-	(460.214)
Edificios construidos	(5.205.768)	(935.838)	258.464	(5.492.160)
	<u>(8.593.201)</u>	<u>(1.231.647)</u>	<u>258.464</u>	<u>(9.175.402)</u>
	<u>271.844.852</u>	<u>39.984.233</u>	<u>(13.331.766)</u>	<u>256.680.475</u>

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2015, un importe de 10.309 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (17.930 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

Ejercicio 2014:

	Euros			
	Saldo al 31.12.13	Adiciones/ (Deterioros)	Trasposos (Notas 7 y 8)	Saldo al 31.12.14
Edificios adquiridos y tanteos	511.743	-	-	511.743
Terrenos y solares	119.173.302	5.943.921	(16.045)	125.101.178
Promociones en curso (*)	91.499.327	42.477.134	(91.371.364)	42.605.097
Edificios construidos	70.753.075	-	75.937.980	112.202.415
Anticipos a proveedores	54.020	-	-	17.620
	<u>281.991.467</u>	<u>48.421.055</u>	<u>(15.449.429)</u>	<u>280.438.053</u>
Correcciones valorativas por deterioro-				
Edificios adquiridos y tanteos	(93.721)	(332.346)	-	(426.067)
Terrenos y solares	(2.672.836)	(38.449)	-	(2.711.285)
Promociones en curso	(300.812)	(119.473)	170.204	(250.081)
Edificios construidos	(5.598.283)	-	(170.204)	(5.205.768)
	<u>(8.665.652)</u>	<u>(490.268)</u>	<u>-</u>	<u>(8.593.201)</u>
	<u>273.325.815</u>	<u>47.930.787</u>	<u>(15.449.429)</u>	<u>271.844.852</u>

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2014, un importe de 17.930 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (52.219 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Terrenos y solares-

La cuenta "Terrenos y solares" recoge el coste de adquisición y otros gastos necesarios, incluidos gastos financieros, de diversos suelos en calificación de urbanizable para la construcción de viviendas protegidas, en concreto dispone de terrenos y aprovechamientos para vivienda protegida, principalmente, en el área de Zorrozaurre y Bolueta (Bilbao) y Vega Galindo (Sestao), que está previsto que se desarrollen en los próximos ejercicios.



Durante el ejercicio 2015 la Sociedad no ha adquirido parcelas en pleno dominio, ni aprovechamientos terciarios y residenciales. Por otro lado, durante el ejercicio 2014, la Sociedad suscribió un contrato de permuta onerosa con el Excmo. Ayuntamiento de Hondarribi a través del cual este último cedió a “VISESA” una finca valorada en 2.303 miles de euros, aproximadamente, entregando “VISESA” como contraprestación al Excmo. Ayuntamiento de Hondarribi, 15 viviendas de protección pública que serán construidos en el terreno permutado, valoradas por ambas partes en 2.303 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe total a entregar al Excmo. Ayuntamiento de Hondarribi por la operación descrita anteriormente, por importe de 2.303 miles de euros, se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo de los balances adjuntos.

Los diversos terrenos propiedad de la Sociedad han sido en su gran mayoría objeto de tasación por experto independiente. Las tasaciones se han llevado a cabo dependiendo, en cada caso, del tipo de suelo, objeto de valoración y de su situación urbanística.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en el epígrafe “Terrenos y solares”. Al 31 de diciembre de 2014, registro con con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 38.449 euros, pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable del valor del suelo del área de Zorrozaurre.

Proyecto área Bolueta

Con fecha 23 de diciembre de 2010, se firmó la escritura de compraventa, por la que la Sociedad adquirió a Orubide, S.A. la participación indivisa de las fincas, en el área de reparto 421 de Bolueta, por un importe de 25 millones de euros, habiéndose pagado 19 millones de euros a la formalización de la escritura y quedando el resto aplazado a los pagos por certificaciones que fuera girando la Junta de Concertación en concepto de cargas de urbanización en los siguientes ejercicios, una vez se hubiera llevado a cabo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que serán por cuenta de Orubide, S.A. que entonces mantenía un aval de 978 miles de euros como garantía del cumplimiento mencionado. En el marco de esta operación, y a partir de la transmisión de las parcelas del área de Bolueta, la Sociedad asumió el aval frente a Neinor Inversiones, S.A.U. por importe de 15.231.012 euros, en garantía de cumplimiento de la permuta por la que la Sociedad transmitiría los usos de vivienda libre de su 50% en proindiviso a Neinor Inversiones, S.A.U., que haría lo propio, pero con los usos de Vivienda de Protección Oficial de su 50% proindiviso, permuta valorada en el importe mencionado. Durante el ejercicio 2012, se aprobó definitivamente el plan de reparcelación definitivo del área de Bolueta inscribiéndose dicho plan en el ejercicio 2013, cancelándose en ese momento el aval descrito anteriormente. En enero de 2014 se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan de Urbanización, y posteriormente se adjudicó, por un lado, las obras de urbanización de la Fase A, cuya finalización esta prevista para el primer semestre del ejercicio 2016, y por otro, se firmó el acta de replanteo de las obras de urbanización de la Fase A. Adicionalmente, a finales del ejercicio 2014 se licitó la edificación de la primera fase de 108 viviendas de protección oficial y 63 viviendas en régimen de vivienda social, habiendo sido adjudicadas a finales del mes de marzo de 2015 e iniciado su edificación en junio del mismo año.

Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2013, la Sociedad formalizó un contrato de permuta onerosa con el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, a través del cual el Ayuntamiento transmitió a la Sociedad diversas parcelas de terrenos en la unidad de ejecución 27 de Bolueta valoradas en un total de 2.276 miles de euros, a cambio de la entrega por parte de la Sociedad de un total de 37 viviendas en régimen de vivienda social con sus respectivos anejos a construir en la unidad de ejecución mencionada. En virtud de dicho acuerdo la Sociedad tiene registrado al



31 de diciembre de 2015 y 2014 un importe de 2.276 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo de los balances adjuntos.

Proyecto área Zorrozaurre

Con fecha 12 de septiembre de 2007, se suscribió entre la Sociedad y Kutxabank, S.A. un contrato de compraventa de cosa futura sobre una parcela en el área de Zorrozaurre. Dicho contrato está sujeto a la condición resolutoria de aprobación definitiva y asignación de la parcela finalmente a la Sociedad y se mantendría por un plazo de 5 años que quedo prorrogado automáticamente por otros 5 años. El precio estimado inicialmente, bajo una edificabilidad aproximada, es de 20.833 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 2.083 miles de euros más el IVA correspondiente.

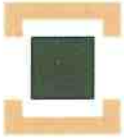
Con fecha 14 de febrero de 2013 se publicó en el Boletín Oficial de Bizkaia la aprobación definitiva del Plan Especial de ordenación urbana cumpliéndose así el hito establecido para que Kutxabank, S.A. desembolsase el pago de 8.333 miles de euros más el IVA, correspondiente al 40% del precio acordado en el contrato de compraventa formalizado con fecha 12 de septiembre de 2007. En el mes de marzo de 2013 Kutxabank, S.A. abonó esta cantidad a VISESA quedando pendiente de pago el 50% del precio que se abonará con la escrituración de la parcela. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el anticipo total recibido a cuenta, por importe de 10.416 miles de euros se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo de los balances adjuntos.

Adicionalmente, con fecha 27 de octubre de 2015, VISESA suscribió con la UTE ZORROZAURRE un contrato de compraventa futura sobre tres parcelas en el área de Zorrozaurre destinadas para la promoción de vivienda nueva. Dicho contrato se formalizará en escritura pública en un plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de inscripción registral del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrozaurre. El precio acordado fue de 25.001 miles de euros. A la firma del contrato se recibió un anticipo del citado importe por 1.250 miles de euros más el IVA correspondiente, que se encuentra registrado al 31 de diciembre de 2015 en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto.

Asimismo, en ejercicios anteriores se instrumentó la transmisión de una parcela en el área de Zorrozaurre a un tercero mediante un contrato de compraventa sujeta a la condición resolutoria de que en el plazo de 2 años prorrogable por otro plazo de igual duración se aprueben los instrumentos de ordenación y gestión urbanística necesarios. Con fecha 11 de diciembre de 2010 la condición resolutoria del contrato se resolvió de manera favorable, por lo que se ejecutó en dicho ejercicio la compraventa. Adicionalmente, en el año 2010, se realizó la venta a un tercero de una finca en la zona terciaria de Zorrozaurre. El importe total de las ventas descritas anteriormente ascendieron a 24.287 miles de euros, aproximadamente. En relación a dichas ventas, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el importe de los costes pendientes de incurrir, que, principalmente están relacionados con labores de urbanización del sector a cargo de la Sociedad se encuentran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales" de los balances adjuntos (Nota 16).

Durante el ejercicio 2014, los acuerdos y/o modificaciones del Proyecto del área de Zorrozaurre, fueron los siguientes:

- En febrero de 2014, por un lado, la Junta de Concertación aprobó el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada, y por otro, el



Excmo. Ayuntamiento de Bilbao adjudicó las obras de la apertura del canal y construcción de puente de Deusto (Puente Frank Gehry).

- En el mes de mayo de 2014, se iniciaron las obras de apertura del canal y de la construcción del puente de Deusto, y se adjudicó el proyecto del puente de San Ignacio.

Durante el ejercicio 2015 y principios del 2016, los acuerdos y/o modificaciones del Proyecto del área de Zorrozaurre, han sido los siguientes:

- En el mes de enero de 2015, se realizó una nueva aprobación inicial en asamblea de la Junta de Concertación sobre el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) de la Actuación Integrada 1 tras las alegaciones efectuadas, habiéndose publicado, a finales de febrero de 2015 en el Boletín Oficial de Bizkaia la aprobación por parte de la Junta de Concertación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1).
- En septiembre de 2015 se inauguró el puente de Deusto (Puente Frank Gehry), y su posterior apertura peatonal. Posteriormente, en enero de 2016 se ha autorizado el paso de tráfico rodado, estando desde ese momento en pleno uso.
- Asimismo, la Junta de Concertación comenzó en septiembre de 2015 el derribo de cinco edificios desocupados. Dichos derribos finalizaron en noviembre de 2015, permitiendo liberar 11.620 metros cuadrados de suelo de cara a futuras actuaciones definidas en el Plan Especial.
- A finales del mes de octubre de 2015, se presentó el diseño del puente que unirá el barrio de San Ignacio con el área de Zorrozaurre, que será financiado por Gobierno Vasco y cuya finalización esta prevista en 17 meses desde su comienzo.
- Durante el mes de diciembre de 2015, el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao por un lado, ha acordado la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta, y por otro, ha anunciado que el proceso de excavación de las obras de la apertura del canal de Deusto comenzarían en marzo de 2016, momento en el que se prevé que el Gobierno Vasco de el visto bueno al nuevo plan de excavación de apertura del canal.

Al 31 de diciembre de 2015, el importe total de los costes registrados por los terrenos del área Zorrozaurre, que incluyen los costes de adquisición, otros gastos necesarios y los gastos financieros capitalizados acumulados, sin tener en cuenta el deterioro acumulado a dicha fecha que ascendía a 2,7 millones de euros, ascienden a 77,83 millones de euros (72,54 millones de euros al 31 de diciembre de 2014).

Otros compromisos

Con fecha 20 de diciembre de 2012 la Sociedad firmó un contrato de compraventa de suelo en Tolosa con Orubide, S.A., correspondiente a la parcela número 2 de la relación de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Reparcelación del subámbito número 20.1 Papelera Amaro de Tolosa. Posteriormente, con fecha 30 de abril de 2014, la Sociedad y Orubide, S.A. acordaron modificar el calendario de pagos del importe pendiente a dicha fecha, pagando la Sociedad en ese momento 1.053 miles de euros, aproximadamente, quedando el resto del saldo pendiente, 4.959 miles de euros, aproximadamente, para la fecha en que se otorgue la escritura pública de



compraventa, siempre y cuando en esa fecha estén completamente finalizadas las obras de urbanización del ámbito. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Clientes, empresas del grupo y asociadas" del activo del balance adjunto, en concepto de anticipo pagado a Orubide, S.A., 1.720.913 euros. Posteriormente, a principios de marzo de 2016, la Sociedad y Orubide, S.A. han elevado a escritura pública la compraventa de la parcela descrita anteriormente por un importe total de 6.878 miles de euros, que incluye 200 miles de euros del proyecto básico y que fue abonado en ejercicios anteriores. El importe pendiente de pago a la fecha de dicha escritura, que ascendía a 4.959 miles de euros, ha sido financiado en marzo de 2016 mediante un préstamo hipotecario por importe de 4.900 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad y el Ayuntamiento de Sestao, con fecha 30 de octubre de 2008 acordaron, en virtud del Convenio de Colaboración de abril de 2005 entre dicho Ayuntamiento y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para llevar a cabo actuaciones urbanísticas de regeneración social y urbana en el municipio de Sestao (Vega Galindo), la entrega por parte del Ayuntamiento de Sestao a la Sociedad de la totalidad de los suelos y aprovechamientos de su propiedad incluidos en el ámbito de ordenación de Vega Galindo, mediante permuta de fincas propiedad del Ayuntamiento valoradas en 7.218 miles de euros, a cambio de la entrega por parte de la Sociedad de viviendas sociales a construir, valoradas en 7.160 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad tiene registrado por dicho acuerdo un importe de 7.218 miles de euros en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto.

Asimismo, con fecha 13 de mayo de 2015, la Sociedad y el Ayuntamiento de Donostia han suscrito un contrato de compraventa de la parcela urbanizada, propiedad del Ayuntamiento de Donostia, a.300.1 del AULO.05 Txomin Enea calificada como residencial de edificación abierta destinada a vivienda de protección oficial, por un importe de 3,7 millones de euros. La transmisión de la propiedad se hará efectiva en el momento del otorgamiento de la escritura pública, por lo que el anticipo entregado por la Sociedad en esa fecha, por importe 1,2 millones de euros, se encuentra registrado al 31 de diciembre de 2015 en el epígrafe "Existencias – Anticipos a proveedores" del balance adjunto.

Por otro lado, en el mes de junio de 2015, "VISESA" y "ORUBIDE" suscribieron un Convenio de Colaboración con la sociedad pública de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN, S.A., para transmitir en permuta, por parte de las dos primeras, suelos en Zestoa y Antondegi, por terreno incluido en la delimitación del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado FL.08 Florida, de Hernani. Los objetivos generales de este Convenio son por una parte, la consecución del desarrollo urbanístico del Área de Suelo Urbano Residencial No consolidado FL.08 Florida en Hernani, con la efectiva implantación de los usos establecidos por la ordenación urbanística y, por otro, destinar los terrenos de Zestoa y Antondegi a los usos que la ordenación pormenorizada establezca.

Promociones en curso-

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 incluidas en "Promociones en curso" se corresponden, básicamente, con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en dichos ejercicios, así como con la capitalización de gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las "Promociones en curso" recogen, costes de adquisición de terrenos y de urbanización, así como los costes de construcción, e incorporan gastos financieros derivados de la utilización de fuentes de financiación ajena.



El desglose al 31 de diciembre de 2015 y 2014 del coste de las “Promociones en curso” distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos, sin tener en cuenta el deterioro acumulado registrado a dichas fechas, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Promociones en curso	
	2015	2014
Contrato-Programa 2007	177	17.746
Contrato-Programa 2008	15.604	14.502
Contrato-Programa 2009	909	908
Contrato-Programa 2010	10.412	8.409
Contrato-Programa 2011	567	506
Contrato-Programa 2013	925	304
Contrato-Programa 2014	43	-
Otras no asignadas a CP	238	230
	<u>28.875</u>	<u>42.605</u>

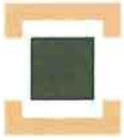
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad ha registrado, con cargo y abono al epígrafe “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas, deterioros netos de 210.133 euros y 50.731 euros, respectivamente, para adecuar el valor contable de alguna de las promociones en curso al valor de realización.

Edificios construidos-

El epígrafe "Edificios construidos" incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos-Programa, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o de la venta de locales comerciales y garajes (Nota 1). El desglose al 31 de diciembre de 2015 y 2014 del coste de los “Edificios construidos” distinguiendo por Contratos-Programa a los que se hallan adscritos, sin tener en cuenta el deterioro acumulado registrado a dichas fechas, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Edificios construidos	
	2015	2014
Contrato-Programa 2001	1.063	1.248
Contrato-Programa 2002	5.467	5.637
Contrato-Programa 2003	3.172	3.181
Contrato-Programa 2004	3.712	4.398
Contrato-Programa 2005	1.262	2.162
Contrato-Programa 2006	9.961	16.805
Contrato-Programa 2007	30.931	28.858
Contrato-Programa 2008	40.866	49.823
Contrato-Programa 2010	6.263	-
Otras no asignadas a CP	331	90
	<u>103.028</u>	<u>112.202</u>

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad ha firmado contratos privados de compraventa con la entidad vinculada Alokabide, S.A., por importe total de 15,2 millones de euros (Nota 21), para la venta de 3 propiedades superficiares (a excepción, en su caso, de los locales



comerciales) en Basuari, Hernani y Salburua y que en su conjunto se corresponden con 207 viviendas. Al 31 de diciembre de 2015, el importe pendiente de cobro por las adquisiciones de viviendas asciende a 8.814 miles de euros, correspondiente a la venta de 123 viviendas en Salburua, y se encuentra registrado, junto con otros conceptos, en el epígrafe "Clientes, empresas del grupos y asociadas" del balance adjunto (Nota 21). Por otro lado, durante el ejercicio 2014 se firmaron contratos privados de compraventa con la entidad vinculada Alokabide, S.A., por importe total de 8 millones de euros, cobrados en dicho ejercicio, para la venta de dos propiedades superficiares (a excepción, en su caso, de los locales comerciales) en Salburua y Pasaia y que en su conjunto se corresponden con 116 viviendas.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe neto de 286.392 euros (392.515 euros netos con abono al 31 de diciembre de 2014), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 1.706 miles de euros (1.764 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas. Dicho importe ha sido registrado con abono al epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas adjunta.

Por otro lado, la Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de una serie de promociones de los Contratos-Programa anteriores a 2010, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2015 por importe de 82.071 miles de euros (78.798 miles de euros en 2014), aproximadamente, los cuales se han materializado en anticipos por importe de 16.342 miles de euros (16.224 miles de euros en 2014), aproximadamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance al 31 de diciembre de 2015 adjunto.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene otros compromisos firmes de ventas futuras a cierre del ejercicio 2015 por importe de 2.694 miles de euros (3.436 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), aproximadamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance al 31 de diciembre de 2015 adjunto.

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende al 31 de diciembre de 2015 a un total de 154 millones de euros (141 millones al 31 de diciembre de 2014), aproximadamente, se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 18.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los edificios construidos. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(13) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adjuntos, es la siguiente:



	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Tesoreria-		
Caja	1.527	960
Cuentas corrientes a la vista	13.072.906	17.170.955
	<u>13.074.433</u>	<u>17.171.915</u>

Las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad son de libre disposición y están remuneradas a tipos de interés de mercado.

(14) **Fondos Propios**

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social está representado por 12.280 acciones nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Número de Acciones	Porcentaje
Gobierno Vasco	9.746	79,36%
Kutxabank, S.A.	2.204	17,95%
Laboral Kutxa	330	2,69%
	<u>12.280</u>	<u>100,00%</u>

Prima de emisión-

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

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



Otras reservas-

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Otras reservas-		
Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Reserva voluntaria	12.153.001	12.046.536
	<u>12.791.336</u>	<u>12.684.871</u>

Reserva especial para inversiones productivas-

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

Reserva voluntaria-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(15) **Subvenciones, donaciones y legados recibidos**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, son las siguientes:



visesa



Ejercicio 2015:

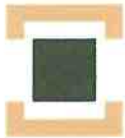
Concepto	Euros									
	31.12.2014		Efecto de las adiciones		Efecto impositivo de las regularizaciones y traspasos		Efecto impositivo de las regularizaciones		31.12.2015	
Importe concedido (*)	Saldo bruto	Saldo neto	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Regularizaciones y traspasos	Efecto impositivo de las regularizaciones	Inputación a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de la imputación a resultados	Saldo bruto	Saldo neto
Subvenciones por Contratos Programa	140.318.591	26.781.749	1.365.444	(382.324)	31.971	(8.952)	(3.132.989)	877.237	25.046.175	18.033.248
Subvención Kuetto - Sestao	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	-	-	(106.812)	29.907	-	-	1.000.000	720.000
Otros	-	269.921	-	-	(74.841)	20.955	(3.132.989)	-	163.109	117.436
	<u>149.618.591</u>	<u>28.051.670</u>	<u>1.365.444</u>	<u>(382.324)</u>	<u>(74.841)</u>	<u>20.955</u>	<u>(3.132.989)</u>	<u>877.237</u>	<u>26.209.284</u>	<u>18.870.684</u>

(*) Importes actualizados una vez incluidos el contrato programan 2015 y 2014, y las renuncias del ejercicio 2015.

Ejercicio 2014:

Concepto	Euros									
	31.12.2013		Efecto de las adiciones		Efecto impositivo de las regularizaciones		Efecto impositivo de la imputación a resultados en el ejercicio		31.12.2014	
Importe concedido (*)	Saldo bruto	Saldo neto	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Regularizaciones	Efecto impositivo de las regularizaciones	Inputación a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de la imputación a resultados	Saldo bruto	Saldo neto
Subvenciones por Contratos Programa	138.230.814	9.260.205	15.127.575	(4.235.721)	(51.389)	14.389	2.445.358	(684.700)	26.781.749	19.282.861
Subvención Kuetto - Sestao	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	195.079	1.000.000	(280.000)	74.842	(18.359)	-	-	1.000.000	720.000
Otros	-	9.455.284	6.805.207	(4.513.721)	23.453	(3.970)	2.445.358	(684.700)	269.921	194.341
	<u>147.530.814</u>	<u>9.455.284</u>	<u>16.127.575</u>	<u>(4.513.721)</u>	<u>23.453</u>	<u>(3.970)</u>	<u>2.445.358</u>	<u>(684.700)</u>	<u>28.051.670</u>	<u>20.197.202</u>

(*) Importes actualizados una vez incluidos los contratos programan 2013 y 2014, y las renuncias del ejercicio 2014.



Los detalles al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de las subvenciones concedidas, los importes pendientes de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los importes pendientes de cobro, son los siguientes:

31.12.2015:

Concepto	Euros						
	Importe concedido (*)	Importe pendiente de imputación			Importe pendiente de cobro		
		Subvenciones, donaciones y legados recibidos		Otros pasivos financieros (Nota 19)	Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		No reintegrables	Reintegrables	Total	No reintegrables	Reintegrables	Total
Subvenciones por Contratos Programa	140.318.591	25.036.905	19.053.019	44.089.924	1.925.988	17.242.861	19.168.849
Subvención Kueto - Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000
Otros (**)	-	172.379	-	172.379	329.651	-	329.651
	<u>149.618.591</u>	<u>26.209.284</u>	<u>27.353.019</u>	<u>53.562.303</u>	<u>3.255.639</u>	<u>17.242.861</u>	<u>20.498.500</u>

(*) Importes actualizados una vez incluidos los contratos programas 2014 y 2015, y las renunciaciones del ejercicio 2015.

(**) Básicamente promociones anteriores al 2002 y urbanizaciones complementarias.

31.12.2014:

Concepto	Euros						
	Importe concedido (*)	Importe pendiente de imputación			Importe pendiente de cobro		
		Subvenciones, donaciones y legados recibidos		Otros pasivos financieros (Nota 19)	Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		No reintegrables	Reintegrables	Total	No reintegrables	Reintegrables	Total
Subvenciones por Contratos Programa	138.230.814	26.781.749	17.229.002	44.010.751	6.090.891	17.229.002	23.319.893
Subvención Kueto - Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000
Otros (**)	-	269.921	42.687	312.608	-	(7.816)	(7.816)
	<u>147.530.814</u>	<u>28.051.670</u>	<u>25.571.689</u>	<u>52.623.359</u>	<u>7.090.891</u>	<u>17.221.186</u>	<u>24.312.077</u>

(*) Importes actualizados una vez incluidos los contratos programas 2013 y 2014, y las renunciaciones del ejercicio 2014.

(**) Básicamente promociones anteriores al 2002.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha registrado subvenciones de explotación, básicamente de organismos europeos, por importe de 46.920 euros (405.031 euros en el ejercicio 2014) que se encuentran registradas en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los Administradores consideran que habiéndose cumplido los requisitos establecidos para su percepción, las subvenciones no reintegrables pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2015 se cobrarán a lo largo del ejercicio 2016.



(16) Provisiones y Contingencias

Provisiones a largo y corto plazo-

Los movimientos habidos en los ejercicios 2015 y 2014 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:	Euros		
	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Dotación neta (Nota 23)	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Provisiones a largo plazo-			
Provisiones para riesgos y gastos	2.744.039	(924.805)	1.819.234
Provisiones a corto plazo-			
Provisiones por operaciones comerciales	21.934.205	721.480	22.655.685
	<u>24.678.244</u>	<u>(203.325)</u>	<u>24.474.919</u>

Ejercicio 2014:	Euros		
	Saldo al 31 de diciembre de 2013	Dotación neta (Nota 23)	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Provisiones a largo plazo-			
Provisiones para riesgos y gastos	1.292.922	1.451.117	2.744.039
Provisiones a corto plazo-			
Provisiones por operaciones comerciales	18.736.351	3.197.854	21.934.205
	<u>20.029.273</u>	<u>4.648.971</u>	<u>24.678.244</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el epígrafe “Provisiones a largo plazo – Provisiones para riesgos y gastos” recoge las provisiones en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso o reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones que surgen en el curso ordinario de la actividad de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución. Estas provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Los Administradores de la Sociedad consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el epígrafe “Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales” recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde, básicamente, a los costes por garantías y a los costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes. En general, se reconocen en la fecha de venta de los terrenos y las promociones inmobiliarias, en base a la experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios.



Las variaciones netas a estos epígrafes por importes de 203.325 euros y 4.648.971 euros de los ejercicios 2015 y 2014, han sido registradas con abono y cargo, respectivamente, al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de las cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 23). Los Administradores estiman que dichas provisiones son, al 31 de diciembre de 2015, suficientes y no excesivas.

Contingencias-

Al 31 de diciembre de 2015, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, básicamente, en concepto de garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos por importe de 2.461 miles de euros, aproximadamente, (14.212 miles de euros al 31 de diciembre de 2014, básicamente, por devolución de anticipos recibidos de clientes). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

Concepto	Miles de euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Obras de urbanización	2.294	1.995
Garantías de ventas	-	12.113
Otros	167	104
	<u>2.461</u>	<u>14.212</u>

Dichos avales se derivan de la responsabilidad normal de las empresas inmobiliarias, básicamente, por la ejecución y cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Asimismo, se han recibido avales, principalmente, de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 11.221 miles de euros, aproximadamente (11.712 miles de euros en el 2014), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

(17) **Pasivos Financieros por Categorías**

Categorías de pasivos financieros-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:



Categoría	Euros				Total
	Instrumentos financieros a largo plazo Otros pasivos financieros (Nota 8)	Instrumentos financieros a corto plazo			
		Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros		
			Otros pasivos financieros (Nota 19)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	1.601.192	101.560.690	71.496.951	62.260.364	235.318.005

Categoría	Euros				Total
	Instrumentos financieros a largo plazo Otros pasivos financieros (Nota 8)	Instrumentos financieros a corto plazo			
		Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros		
			Otros pasivos financieros (Nota 19)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	1.060.803	102.364.736	70.656.851	67.763.879	240.785.466

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

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

31.12.2015:	Euros						Total
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	
Deudas a largo y corto plazo-							
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	12.225.104	16.816.301	17.119.477	12.819.477	12.819.477	29.760.854	101.560.690
Otros pasivos financieros (Notas 8 y 19)	55.071.100	-	5.595.382	11.864.550	567.111	-	73.098.143
	67.296.204	16.816.301	22.714.859	24.684.027	13.386.588	29.760.854	174.658.833
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	16.778.525	-	-	-	-	-	16.778.525
Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	2.983.263	-	-	-	-	-	2.983.263
Anticipo de clientes	42.498.576	-	-	-	-	-	42.498.576
	62.260.364	-	-	-	-	-	62.260.364
	129.556.568	16.816.301	22.714.859	24.684.027	13.386.588	29.760.854	236.919.197



31.12.2014:

	Euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Deudas a largo y corto plazo-							
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	17.854.999	12.145.228	19.791.289	15.712.158	8.182.774	28.678.288	102.364.736
Otros pasivos financieros (Notas 8 y 19)	66.820.751	3.836.100	-	387.592	650.704	22.507	71.717.654
	84.675.750	15.981.328	19.791.289	16.099.750	8.833.478	28.700.795	174.082.390
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	22.622.521	-	-	-	-	-	22.622.521
Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	3.199.954	-	-	-	-	-	3.199.954
Anticipo de clientes	41.941.404	-	-	-	-	-	41.941.404
	67.763.879	-	-	-	-	-	67.763.879
	152.439.629	15.981.328	19.791.289	16.099.750	8.833.478	28.700.795	241.846.269

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Durante el ejercicio 2015, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 3.412 miles de euros (3.726 miles de euros durante el ejercicio 2014), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

(18) Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, en su práctica totalidad con las entidades financieras que forman parte de su accionariado (Notas 14 y 21), son los siguientes:

31.12.2015:

	Euros			Total
	Límite	Vencimiento		
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos y créditos hipotecarios	108.756.929	9.047.208	89.335.586	98.382.794
Crédito de gestión	10.000.000	3.000.000	-	3.000.000
Deuda por intereses		177.896	-	177.896
		12.225.104	89.335.586	101.560.690

31.12.2014:

	Euros			Total
	Límite	Vencimiento		
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos y créditos hipotecarios	115.522.616	17.696.198	84.509.737	102.205.935
Crédito de gestión	10.000.000	-	-	-
Deuda por intereses		158.801	-	158.801
		17.854.999	84.509.737	102.364.736

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado.



Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad.

(19) **Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Deudas transformables en subvenciones (Nota 15)	27.353.019	25.571.689
Otros pasivos financieros no bancarios (Nota 4.f.)	21.036.940	21.784.417
Anticipos reintegrables	23.100.000	23.300.000
Fianzas a corto plazo	6.992	745
	<u>71.496.951</u>	<u>70.656.851</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle del vencimiento por años del nominal de las certificaciones del importe registrado en el capítulo “Otros pasivos financieros no bancarios” (Nota 4.f), es el siguiente:

Vencimiento	Euros			
	31.12.2015		31.12.2014	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
2015			21.825.699	17.948.317
2016	7.500.000	4.611.089	7.500.000	3.836.100
2018	8.407.000	5.219.089	8.407.000	-
2019	27.950.000	11.206.762	-	-
	<u>43.857.000</u>	<u>21.036.940</u>	<u>37.732.699</u>	<u>21.784.417</u>

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2015 en el capítulo “Anticipos reintegrables” figuran registrados dos anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco, a su vez accionista de la Sociedad (Nota 14), por importes de 14.800.000 euros, concedido en el ejercicio 2015 y por un periodo no superior a un año (14.900.000 euros, concedido en el ejercicio 2014 y por un periodo no superior a un año al 31 de diciembre de 2014), y 8.300.000 euros (8.400.000 euros al 31 de diciembre de 2014), concedido en el ejercicio 2015 y por un periodo no superior a un año desde la fecha de disposición, y que devengan un tipo de interés de mercado, hasta su cancelación.

(20) **Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se



detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2015:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	14
Ratio de las operaciones pagadas	16
Ratio de las operaciones pendientes de pago	5

	<u>Euros</u>
Total pagos realizados	42.456.299
Total pagos pendientes	9.904.623

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2015, primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, no se presenta información comparativa correspondiente al periodo medio de pago, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

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

Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:

31.12.2015:

	<u>Euros</u>							
	<u>Deudor / (Acreedor)</u>							
	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	Deudores (Nota 9)	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros pasivos financieros (Nota 19)	Anticipos de clientes
Entidades vinculadas-								
Orubide, S.A.	3.179.607	-	-	-	(2.983.263)	-	-	
Alokabide, S.A. (Nota 12)	9.023.969	-	-	-	-	-	-	
	<u>12.203.576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.983.263)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Accionistas-								
Gobierno Vasco	-	20.498.500	2.009.337	204.212	-	(50.453.019)	-	
Resto de accionistas	-	-	-	-	(100.764.812)	-	(10.416.625)	
	<u>-</u>	<u>20.498.500</u>	<u>2.009.337</u>	<u>204.212</u>	<u>(100.764.812)</u>	<u>(50.453.019)</u>	<u>(10.416.625)</u>	
	<u>12.203.576</u>	<u>20.498.500</u>	<u>2.009.337</u>	<u>204.212</u>	<u>(2.983.263)</u>	<u>(50.453.019)</u>	<u>(10.416.625)</u>	



31.12.2014:

	Euros						
	Deudor / (Acreedor)						
	Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	Deudores (Nota 9)	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros pasivos financieros (Nota 19)	Anticipos de clientes
Entidades vinculadas-							
Orubide, S.A.	2.872.449	-	-	(3.199.954)	-	-	-
Alokabide, S.A.	293.679	-	-	-	-	-	-
	<u>3.166.128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.199.954)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Accionistas-							
Gobierno Vasco	-	24.312.077	200.208	-	-	(48.871.689)	-
Resto de accionistas	-	-	-	-	(99.113.299)	-	(10.416.625)
	<u>-</u>	<u>24.312.077</u>	<u>200.208</u>	<u>-</u>	<u>(99.113.299)</u>	<u>(48.871.689)</u>	<u>(10.416.625)</u>
	<u>3.166.128</u>	<u>24.312.077</u>	<u>200.208</u>	<u>(3.199.954)</u>	<u>(99.113.299)</u>	<u>(48.871.689)</u>	<u>(10.416.625)</u>

Operaciones con partes vinculadas-

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros				
	Ingreso / (Gasto)				
	Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Aprovisio- namientos	Gastos financieros
Entidades vinculadas-					
Orubide, S.A.	-	316.051	-	(612.668)	-
Alokabide, S.A.	15.223.242	963.574	-	(6.661)	-
	<u>15.223.242</u>	<u>1.279.625</u>	<u>-</u>	<u>(619.329)</u>	<u>-</u>
Accionistas-					
Gobierno Vasco	-	-	3.132.989	-	(191.462)
Resto de accionistas	-	-	-	-	(3.004.757)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.132.989</u>	<u>-</u>	<u>(3.196.219)</u>
	<u>15.223.242</u>	<u>1.279.625</u>	<u>3.132.989</u>	<u>(619.329)</u>	<u>(3.196.219)</u>

(*) Corresponde a la venta de viviendas (Nota 12).



Ejercicio 2014:

	Euros				
	Ingreso / (Gasto)		Imputación		
Importe neto de la cifra de negocios (*)	Otros ingresos de explotación	de subvenciones de inmovilizado financiero y otras	Aprovisionamientos	Gastos financieros	
Entidades vinculadas-					
Orubide, S.A.	-	358.689	-	(809.495)	
Alokabide, S.A.	8.030.365	987.682	-	(27.640)	
	8.030.365	1.346.371	-	(837.135)	
Accionistas-					
Gobierno Vasco	-	-	(2.455.358)	-	
Resto de accionistas	-	-	-	(3.450.395)	
	-	-	(2.455.358)	(3.554.895)	
	8.030.365	1.346.371	(2.455.358)	(837.135)	
				(3.554.895)	

(*) Corresponde a la venta de viviendas (Nota 12).

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

Por otro lado, con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad suscribió con Orubide, S.A. un contrato de transmisión de la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnico-Urbanística de ORUBIDE a favor de VISESA, con efectos a partir del 1 de octubre de 2015. Dicho contrato establece, entre otros, la transmisión de todos los elementos activos y pasivos, así como los todos los medios humanos y materiales afectos a dicha actividad. En concreto, se han traspasado a "VISESA" 12 contratos laborales. Adicionalmente, los medios materiales traspasados han ascendido a un importe neto total de 34.266 euros. El precio de la compra descrita anteriormente ha ascendido a un total de 767 euros, resultando unos beneficios netos totales de 33.499 euros, aproximadamente, que figuran registrados, junto con otros conceptos, en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 adjunta.

La operación descrita anteriormente, se ha realizado en el marco de lo establecido en el Plan Director de Vivienda 2013-2016, en su Eje Estratégico 6 "Gestión y coordinación entre administraciones", en la línea de actuación consistente en "Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda", en una búsqueda de la ejecución de medidas que optimicen los instrumentos y recursos existentes en la gestión de la política de vivienda, marcando dicho Plan Director como acción específica la integración de "ORUBIDE" en "VISESA" con el propósito de optimizar recursos (Nota 1).

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



Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y personal de Alta Dirección-

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

		Euros				
		Miembros	Sueldos y salarios	Indemnizaciones	Planes de pensiones	Total
Ejercicio 2014	Alta Dirección	1	85.473	-	-	<u>85.473</u>
Ejercicio 2015	Alta Dirección	1	85.778	-	-	<u>85.778</u>

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

Asimismo, durante los ejercicios 2015 y 2014 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2015 y 2014 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

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

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores-

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2015 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.



Estructura financiera del Grupo-

Tal y como se menciona en la Nota 2.9, la Sociedad es la matriz del Grupo Visesa. La estructura financiera de dicho Grupo de Sociedades al 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Fondos propios	70.319
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18.871
Socios externos	832
Pasivo no corriente	10.759
Pasivo corriente	280.566
Activo corriente	328.494
Cifra de Negocios	52.287
Resultado consolidado	1.888

La financiación del Grupo se realiza en su mayoría con recursos ajenos, financiación bancaria, disponiendo de una financiación significativa con recursos propios.

(22) Situación Fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:



	Euros			
	31.12.2015		31.12.2014	
	Deudores	(Acreedores)	Deudores	(Acreedores)
No corriente-				
Activos (pasivos) por impuesto diferido-				
Activos por diferencias temporarias deducibles	1.304.150	-	945.077	-
Crédito por pérdidas a compensar	-	-	-	-
Pasivo por diferencias temporarias imponibles (Nota 15)	-	(7.338.600)	-	(7.854.468)
	<u>1.304.150</u>	<u>(7.338.600)</u>	<u>945.077</u>	<u>(7.854.468)</u>
Corriente-				
Activos (Pasivos) por impuesto corriente	-	(627.258)	-	(65.007)
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas-				
Deudor por subvenciones concedidas (Nota 15)-				
Subvenciones por contratos programa	19.168.849	-	23.319.893	-
Otras subvenciones	1.329.651	-	992.184	-
	<u>20.498.500</u>	<u>-</u>	<u>24.312.077</u>	<u>-</u>
Hacienda Pública, por IVA	571.582	(1.309.165)	425.337	(1.287.004)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(68.162)	-	(57.556)
Organismos de la Seguridad Social	-	(91.231)	-	(72.984)
	<u>21.070.082</u>	<u>(1.468.558)</u>	<u>24.737.414</u>	<u>(1.417.544)</u>
	<u>21.070.082</u>	<u>(2.095.816)</u>	<u>24.737.414</u>	<u>(1.482.551)</u>

Impuesto sobre Beneficios-

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2015 y 2014 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.658.268	(1.326.518)	1.331.750
Impuesto sobre sociedades	269.061	(515.868)	(246.807)
Disminuciones por diferencias permanentes	(130.941)	-	(130.941)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Provisiones	2.407.964	-	2.407.964
Otros	94.616	-	94.616
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Provisiones	(1.220.178)	-	(1.220.178)
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Subvenciones, donaciones y legados	-	1.842.386	1.842.386
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>4.078.790</u>	<u>-</u>	<u>4.078.790</u>



Ejercicio 2014:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	118.295	13.391.895	13.510.190
Impuesto sobre sociedades	54.788	5.204.391	5.259.179
Aumentos por diferencias permanentes	525.786	-	525.786
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Provisiones	823.053	-	823.053
Otros	451.819	-	451.819
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Provisiones	(1.090.074)	-	(1.090.074)
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Subvenciones, donaciones y legados	-	(18.596.286)	(18.596.286)
Compensación de bases imponibles activadas	(393.461)	-	(393.461)
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>490.206</u>	<u>-</u>	<u>490.206</u>

Las conciliaciones entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2015 y 2014, se muestran a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	2.927.329	(1.842.386)	1.084.943
Cuota al 28%	819.652	515.868	1.335.520
Diferencias permanentes	(36.663)	-	(36.663)
Deducciones y bonificaciones	(513.928)	-	(513.928)
Impuesto sobre beneficios	<u>269.061</u>	<u>515.868</u>	<u>784.929</u>

Ejercicio 2014:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	173.083	18.596.286	18.769.369
Cuota al 28%	48.463	(5.204.391)	(5.155.928)
Diferencias permanentes	147.220	-	147.220
Deducciones y bonificaciones	(70.159)	-	(70.159)
Regularización IS 2013	(35.881)	-	(35.881)
Exención por reinversión 2010	(36.383)	-	(36.383)
Regularización bases imponibles activadas	1.528	-	1.528
Impuesto sobre beneficios	<u>54.788</u>	<u>(5.204.391)</u>	<u>(5.149.603)</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora (Acreedora), por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:



	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Base imponible (resultado fiscal)	4.078.790	490.206
Cuota al 28%	(1.142.061)	(137.258)
Deducciones y bonificaciones	513.928	70.159
Cuota líquida	(628.133)	(67.099)
Retenciones y pagos a cuenta	875	2.092
Impuesto sobre sociedades a cobrar (pagar)	(627.258)	(65.007)

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	269.061	54.788
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	-	-
	<u>269.061</u>	<u>54.788</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición del saldo de los epígrafes “Activos por impuesto diferido” y “Pasivos por impuesto diferido” de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones	Retiros	Regulari- zaciones	Saldo al 31.12.2015
Activos por impuesto diferido- Diferencias temporarias	<u>945.077</u>	<u>700.723</u>	<u>(341.650)</u>	<u>-</u>	<u>1.304.150</u>
Pasivos por impuesto diferido- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<u>(7.854.468)</u>	<u>(361.369)</u>	<u>877.237</u>	<u>-</u>	<u>(7.338.600)</u>

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones	Retiros	Regulari- zaciones	Saldo al 31.12.2014
Activos por impuesto diferido- Diferencias temporarias	857.453	356.964	(305.221)	35.881	945.077
Crédito por bases imponibles negativas	111.697	-	(110.169)	(1.528)	-
	<u>969.150</u>	<u>356.964</u>	<u>(415.390)</u>	<u>34.353</u>	<u>945.077</u>
Pasivos por impuesto diferido- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<u>(2.650.077)</u>	<u>(4.519.691)</u>	<u>(684.700)</u>	<u>-</u>	<u>(7.854.468)</u>



Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar dado que las que tenía activadas y pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2013, por importe de 393.461 euros, fueron compensadas en el ejercicio 2014.

Adicionalmente, dado el volumen de inversiones realizado y los límites anuales de deducción que impone la legislación fiscal vigente, la Sociedad mantiene el derecho a utilizar en futuros ejercicios deducciones generadas en el ejercicio 2015 y anteriores. Estas deducciones no utilizadas y no activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que no es probable su recuperación futura al 31 de diciembre de 2015, que ascienden a 168.895 euros (680.616 euros al 31 de diciembre de 2014), podrán deducirse de las cuotas correspondientes al Impuesto sobre Sociedades, en los plazos previstos por la ley, siempre que no excedan de los límites aplicables. El detalle de dichas deducciones pendientes de aplicación al 31 de diciembre de 2015, se muestra a continuación:

Año de generación	Concepto	Compensables hasta	Limite sobre cuota líquida	Euros
2011	Medio Ambiente	2028	35%	81.894
2012	Medio Ambiente	2028	35%	64.130
2012	Contribución a planes de pensiones	2028	35%	283
2012	Gastos de Formación	2028	35%	10.485
2013	Gastos de Formación	2028	35%	9.897
2015	Medio Ambiente	2030	45%	2.206
				<u>168.895</u>

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en los balances al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por considerar los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no esta razonablemente asegurada en los próximos diez ejercicios.

La Sociedad tiene previsto acogerse, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a la deducción de la base imponible de un importe de 239.244 euros, aproximadamente, correspondiente al 10% del importe del incremento de su patrimonio neto a efectos fiscales respecto a la media de los patrimonios fiscales de los dos ejercicios anteriores. Dicho beneficio fiscal obliga a destinar una cantidad de 2.392.441 euros, aproximadamente, a una reserva indisponible por un plazo mínimo de cinco años desde el ejercicio 2015.

Por otro lado, la Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, a la exención por reinversión de los beneficios contables extraordinarios por importe de 318.402 euros obtenidos en la venta de un local en Vitoria-Gasteiz. Dicho beneficio fiscal obligaba a invertir la cuantía del precio de venta de dicho local en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de venta. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad no cumplió totalmente con el requisito de reinversión mencionado, por lo que al 31 de diciembre de 2014 por la parte no reinvertida registró un gasto por impuesto sobre beneficios y unos gastos financieros por importe de 36.383 euros.

Asimismo, la Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, a la exención por reinversión de los beneficios



contables extraordinarios por importe de 532.854 euros obtenidos en la venta de su participación en la entidad vinculada “Alokabide” (Nota 21). Dicho beneficio fiscal obligaba a invertir el precio de venta en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de venta. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad no cumplió con el requisito de reinversión mencionado, por lo que al 31 de diciembre de 2014 en el cálculo de la base imponible fiscal incluyó una diferencia permanente por importe de 526.784 euros.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2015 no reflejan provisión alguna por este concepto.

(23) Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Importe neto de la cifra de negocios - Ventas-

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2015 y 2014 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades, presenta el siguiente desglose:

	Euros	
	2015	2014
Venta de promociones- Viviendas y elementos vinculados	48.598.091	44.691.135
Elementos libres (*)	2.183.512	1.290.079
Otras ventas	263.816	251.454
Total	<u>51.045.419</u>	<u>46.232.668</u>

(*) Básicamente garajes y locales comerciales.

Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos-

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014, recoge los siguientes conceptos:



	Euros	
	2015	2014
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	23.244.174	8.286.519
Deterioro neto-		
De promociones en curso (Nota 12)	210.133	(50.731)
De edificios construidos (Nota 12)	286.392	(392.515)
	<u>496.525</u>	<u>(443.246)</u>
	<u>23.740.699</u>	<u>7.843.273</u>

Aprovisionamientos-

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014, recoge los siguientes conceptos:

	Euros	
	2015	2014
Consumo de terrenos y solares-		
Compras de terrenos y solares	-	2.872.458
Otras obras y servicios realizados por terceros	8.387.389	2.149.211
Variación de terrenos y solares	<u>(5.817.907)</u>	<u>(5.021.669)</u>
	2.569.482	-
Obras y servicios realizados por terceros	30.563.393	39.367.873
Deterioro-		
De edificios adquiridos y tanteos (Nota 12)	85.676	332.346
De terrenos y solares (Nota 12)	-	38.449
	<u>85.676</u>	<u>370.795</u>
	<u>33.218.551</u>	<u>39.738.668</u>

Gastos de personal-

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados-		
Sueldos y salarios	2.857.835	2.481.576
Indemnizaciones	8.328	111
	<u>2.866.163</u>	<u>2.481.687</u>
Cargas Sociales-		
Seguridad social a cargo de la empresa	788.874	695.647
Otros gastos sociales	49.010	20.300
	<u>837.884</u>	<u>715.947</u>
	<u>3.704.047</u>	<u>3.197.634</u>

El saldo de la cuenta “Cargas sociales – Seguridad social a cargo de la empresa” de los ejercicios 2015 y 2014 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.



***Otros gastos de explotación - Variación de provisiones
por operaciones comerciales-***

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, se muestra a continuación:

	Euros	
	2015	2014
Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales (Nota 16)	<u>(203.325)</u>	<u>4.648.971</u>

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de clientes por ventas y prestaciones de servicios valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2013	286.155
Retiros	<u>(196.089)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	90.066
Retiros	<u>(59.204)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>30.862</u>

(24) **Información sobre Medio Ambiente**

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

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero-

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(25) **Otra Información**

Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 33.000 euros, (30.000 euros en el ejercicio 2014 por el servicio de auditoría de cuentas anuales individuales). Asimismo, la firma auditora ha



facturado a la Sociedad 1.800 euros por otros servicios profesionales prestados (2.350 euros en el ejercicio 2014).

Adicionalmente, sociedades vinculadas a la firma auditora prestaron otros servicios a lo largo del ejercicio 2015 por importe de 17.900 euros (16.700 euros en el ejercicio 2014 por otros servicios profesionales).

Plantilla-

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2015 y 2014, distribuido por categorías, es el siguiente:

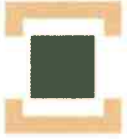
Categorías	Nº medio de empleados	
	2015	2014
Altos directivos	1	1
Directores	7	6
Coordinadores	3	-
Técnicos superiores	25	15
Técnicos medios	9	15
Administrativos	17	21
	<u>62</u>	<u>58</u>

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Categoría	31.12.2015			31.12.2014		
	Nº de personas		Total	Nº de personas		Total
	Nº Hombres	Nº Mujeres		Nº Hombres	Nº Mujeres	
Administradores	7	2	9	7	2	9
Altos Directivos	1	-	1	1	-	1
Directores	3	3	6	3	3	6
Coordinadores	2	2	4	-	-	-
Técnicos superiores	18	13	31	7	9	16
Técnicos medios	2	8	10	8	8	16
Administrativos	2	18	20	4	18	22
	<u>28</u>	<u>44</u>	<u>72</u>	<u>23</u>	<u>38</u>	<u>61</u>
	<u>35</u>	<u>46</u>	<u>81</u>	<u>30</u>	<u>40</u>	<u>70</u>

(26) **Hechos Posteriores al Cierre**

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.



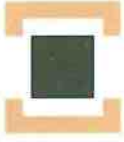
visesa



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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2015

li.



VIKSA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2015

1. Evolución del negocio

En el ejercicio 2015 "VIKSA" ha continuado con su actividad principal de promoción de viviendas de protección oficial, tanto concertadas como de régimen especial, si bien dicha actividad se he ralentizado fruto de la coyuntura económica actual. En este sentido, en el ejercicio 2015 se han adjudicado promociones en Bolueta de 108 VPO y 63 VS, en Irun de 32 VS y 32 VPO de alquiler, en Hondarribi de 33 VPO de alquiler y 32 VPO, en Leioa de 101 VS y en Basurto de 14 VL. Además, a cierre del ejercicio 2015, se encuentran licitadas y pendientes de adjudicación una promoción de 190 VPT en Bolueta y otra de 70 VPO de alquiler en Donosti (Morlans).

Durante el ejercicio 2015 se ha comenzado la escrituración de las siguientes promociones:

- 60 VPO en Basauri Sarratu (9 escrituraciones en 2015)
- 90 VS en Basauri Sarratu (50 escrituraciones en 2015)
- 100 VPO en Leioandi, Leioa (68 escrituraciones en 2015)
- 20+72 VPO en Barakaldo, El Carmen (29 escrituraciones en 2015)
- 34 VS en Hernani Sagastiya (34 escrituraciones en 2015)

En cuanto a la distribución de las escrituraciones de viviendas y elementos vinculados, por tipologías, tanto finalizadas en el año 2015 como en ejercicios anteriores, un 68,68% de las escrituraciones de 2015 son de VPO de régimen general, mientras que el 31,32% lo son de régimen especial (VS).

El número total de viviendas escrituradas en el ejercicio 2015 asciende a 452 frente a las 387 de 2014.

Además, en el ejercicio 2015 hemos continuado con la actividad de prestación de servicios energéticos a varias comunidades de propietarios, consistente en la gestión de calderas centralizadas de cogeneración si bien no constituyen un volumen significativo en el ejercicio (251 miles de euros de ventas de energía en el ejercicio 2015 frente a los 234 miles de euros facturados en el ejercicio 2014).

Durante el ejercicio 2013 pusimos en marcha nuevas formas de dar salida al stock (a saber, el arrendamiento con opción de compra, la compraventa con pago aplazado y la adjudicación directa) para reducir nuestro stock de viviendas en aquellas promociones en las que el ritmo de comercialización era bajo. En el ejercicio 2015 se han firmado 105 contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas y elementos vinculados (123 contratos en 2014), totalizando 300 a 31 de diciembre de 2015. También en el ejercicio 2015 se han perfeccionado las primeras operaciones de arrendamiento con opción de compra mediante el ejercicio de la opción por parte de los arrendatarios en 4 viviendas.



Adicionalmente, en el ejercicio 2015 hemos empezado con el arrendamiento con opción de compra de elementos libres, que ha tenido una gran acogida, con la firma de 51 contratos en el ejercicio.

En Bolueta, tal y como hemos comentado más arriba se adjudican las obras de edificación de 108 VPO y 63 VS iniciándose los trabajos en el mes de junio de 2015. En el marco de esta actuación, en el año 2015 se ha celebrado el Día Mundial del Hábitat (Ministerio de Fomento) Madrid, con exposición de las Buenas Prácticas Españolas que han participado en la X Edición del Concurso Internacional de Buenas Prácticas (Dubai) y en el que “VISESA” presenta el Proyecto de Bolueta.

En Zorrozaurre, estos son los principales hitos del proyecto en 2015; se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada; se ha llevado a cabo la inauguración del puente Frank Gerhy; se ha acometido la demolición y derribo de cinco edificios desocupados; UTE Zorrozaurre ha resultado adjudicataria del concurso convocado por la Sociedad para la venta de tres parcelas destinadas para la primera promoción de vivienda nueva en el barrio

En Sestao Vega-Galindo, está aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y la UE1, en la que está previsto se edifiquen un total de 328 viviendas. Se cuenta con aprobación definitiva del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, habiéndose completado también las labores de descontaminación. En el ejercicio 2014, se dio fin a la primera fase de las obras de urbanización de la UE1 y se adjudicó las obras de edificación de 58 VS, 52 VPO y 53 VPO de alquiler. En el año 2015 se han terminado los trabajos de urbanización de la primera fase de la unidad de ejecución 1 y se han iniciado las edificaciones de las obras adjudicadas en 2014.

Adicionalmente, se han pagado honorarios de la Comisión Gestora e indemnizaciones en Zorrozaurre por 5 millones de euros, aproximadamente, así como compras de realojos en Vega Galindo (41 miles de euros), gastos de urbanización de 46, 5 miles de euros en Bolueta, así como derechos de superficie por un importe total de 24 miles de euros.

En el mes de junio de 2015, “VISESA” y “ORUBIDE” suscribieron un Convenio de Colaboración con la sociedad pública de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN, S.A., para transmitir en permuta, por parte de las dos primeras, suelos en Zestoa y Antondegi, por terreno incluido en la delimitación del Área de Suelo Urbano Residencial No Consolidado FL.08 Florida, de Hernani. Los objetivos generales de este Convenio son por una parte, la consecución del desarrollo urbanístico del Área de Suelo Urbano Residencial No consolidado FL.08 Florida en Hernani, con la efectiva implantación de los usos establecidos por la ordenación urbanística y, por otro, destinar los terrenos de Zestoa y Antondegi a los usos que la ordenación pormenorizada establezca.

Con fecha 18 de junio de 2015, fue publicado en el Boletín Oficial De Bizkaia, la propuesta de Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Mungia y “VISESA”, para la promoción de vivienda de protección pública en el sector residencial B-1 Larrabizker, de Mungia, para la edificación de 149 viviendas VPO en dicho ámbito. Se trata de una operación de permuta de 4 parcelas urbanizadas valoradas en 4.735.921 euros, sin IVA, mediante la entrega de 28 viviendas de protección oficial en una de las parcelas y un equipamiento social de 150 m² de superficie construida. Las viviendas de una de las parcelas ZRC-9, 36, aproximadamente, irán destinadas a la adjudicación en régimen de alquiler. El mencionado Convenio de Colaboración se espera firmar a lo largo del ejercicio 2016.



En el año 2015, “VISESA” ha dado comienzo a las obras de edificación de 361 viviendas protegidas en Bolueta (Bilbao), promoción que ha sido diseñada cumpliendo el estándar de eficiencia energética Passivhaus.

Por otra parte, en el ejercicio 2015 “VISESA” ha seguido concentrado sus esfuerzos en la contención del gasto manteniendo el saldo de la partida de servicios exteriores en 1,6 millones de euros (en línea con el de 2014). El saldo medio de la partida de servicios exteriores en el período 2008 a 2010 fue de 2,2 millones de euros y el dato de 2011 ascendió a 1,8 millones de euros evidenciando un importante esfuerzo que ha tenido su continuación durante los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015 (con un volumen medio de 1,6 millones de euros en estos ejercicios).

En cuanto a la actividad de Tanteos y Bizigune, esta fue traspasada a la sociedad “ALOKABIDE” con fecha 30-04-08 si bien, durante los ejercicios 2009 a 2015 se ha seguido gestionando el stock de tanteos que había adquirido “VISESA” antes del traspaso de la actividad. Dicho stock se ha mantenido durante el ejercicio 2015 no habiéndose producido escrituraciones de estas viviendas.

Señalar por último, que a lo largo del ejercicio 2015 se ha continuado trabajando en el proyecto de contabilidad presupuestaria en el que todas las partidas de gastos previstas se asignan a los responsables de las mismas de cara a realizar seguimientos periódicos de los costes incurridos por responsable así como de costes pendientes de incurrir.

Se pretende con esto mantener la línea de contención del gasto así como asignar prioritariamente los recursos de la empresa a las líneas estratégicas vitales de su plan estratégico y también tener un conocimiento previo de las posibles desviaciones respecto a los importes previstos en presupuesto que permita a la empresa tomar las medidas correctoras oportunas o hacer las reasignaciones que considere oportunas en aras a cumplir con el objetivo del ahorro de costes al que hemos hecho referencia en este mismo párrafo.

Además, cabe reseñar que durante el ejercicio 2015 se ha realizado una ampliación de capital en “ORUBIDE” que ha suscrito totalmente “VISESA” aumentando así su participación hasta el 57,10% en esta Sociedad.

2. Avanzando en el sistema de Gestión según el modelo Vasco de Gestión

La vocación de “VISESA” desde el momento de su creación ha sido la de ser un referente en el ámbito de la vivienda de protección pública y rehabilitación siendo un agente fundamental del Gobierno Vasco en este sentido, tal y como queda recogido en su Visión:

- Desarrollando una cartera de productos y servicios que den respuesta a las necesidades de los colectivos a los que se dirige y que sea sostenible desde la triple perspectiva económica, social y medioambiental,
- En coordinación y cooperación con el resto de agentes públicos que intervienen facilitando así tanto una planificación integrada de territorio como una optimización y aprovechamiento de recursos,
- Participando activamente en la dinamización económica y social del territorio,
- Promoviendo la responsabilidad social derivada de nuestra actividad,
- Siendo un proyecto económico sostenible,



- Contando con un equipo de personas comprometido y satisfecho.

“VISESA” siempre ha sentido la necesidad de emplear aquellas herramientas de gestión que apoyen la consecución de sus retos y objetivos.

Desde el año 2002, y hasta el 2015, el Modelo Europeo de Excelencia en la Gestión EFQM ha sido el marco de referencia que se ha tenido ya que ofrecía un modelo integral basado en buenas prácticas.

En el año 2005 “VISESA” presenta a Euskalit (Fundación Vasca para el fomento de la calidad) su Memoria de Gestión. Tras una evaluación externa, consistente en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella, obtuvo el distintivo Q de Plata otorgado por el Gobierno Vasco a las organizaciones excelentes, convirtiéndose así en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.

Posteriormente, a lo largo de los siguientes periodos estratégicos, y de forma alineada con el Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco, se ha ido consolidando el sistema integrado de gestión adoptándolo a las nuevas realidades y retos que se han ido planteando.

Sin embargo en el año 2015 se ha producido una situación de evolución, de cambio en este sentido. El Gobierno Vasco en colaboración con Euskalit ha elaborado un nuevo modelo, el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) que es fruto de la participación y del consenso de personas expertas en gestión pertenecientes a relevantes organizaciones e instituciones de la CAE coordinados por Euskalit.

Su propósito es orientar a las organizaciones en la necesaria búsqueda de mejoras de competitividad integrando conceptos de gestión aportados desde diferentes ámbitos en las últimas décadas: Gestión del Conocimiento, Calidad Total, Excelencia en la Gestión, Innovación, y Responsabilidad Social Empresarial entre otras y dicho modelo es adoptado en 2015 por “VISESA” como nuevo modelo de referencia.

Los 6 grandes elementos contemplados en el Modelo (ESTRATEGIA, CLIENTES, PERSONAS, SOCIEDAD, INNOVACIÓN Y RESULTADOS), son la base para el desarrollo del sistema de gestión sobre el que estructurar la competitividad de nuestra organización, lo que dará lugar a:

- Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido.
- Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor.
- Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.
- Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.
- Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
- Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada.

Este modelo continúa haciendo suya la lógica PDCA de revisión y ajuste de sistemáticas de trabajo a las necesidades de gestión y la lógica REDER de fijación de objetivos, enfoque, despliegue,



evaluación y revisión de los mismo en cada uno de los aspectos de trabajo, y que “VISESA” sigue considerando clave para la mejora del servicio prestado y por tanto de la consecución de los objetivos que tiene encomendados.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2015 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de “VISESA”:

- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001
- Integración de “ORUBIDE”: publicación de “ORUBIDE” y firma del contrato de compraventa de actividad de consultoría y subrogación laboral de plantilla de “ORUBIDE” en “VISESA” y “ALOKABIDE”.
- Finalización exitosa del proyecto PIME’s enmarcado en el ámbito de desarrollos residenciales ejemplares en el campo de la eficiencia energética y sostenibilidad, llevando a cabo una actuación en Vitoria-Gasteiz con la rehabilitación de un edificio de 30 viviendas en Zaramaga
- Aprobación por parte de la Comisión Europea del proyecto de rehabilitación SmartEnCity (Coronación) presentado a la convocatoria “Smart Cities and Communities SCC1-205 (H2020)” para la identificación, desarrollo y despliegue de soluciones integradas y equilibradas en eficiencia energética, transporte y TICs, que mejoren de manera sostenible la calidad de vida en núcleos urbanos. Demostración en barrio Coronación (Vitoria-Gasteiz)
- Publicación del Portal de Transparencia de “VISESA”
- Revisión de distintas sistemáticas y flujos de trabajo vinculados con la re-implantación del ERP
- Publicación de la primera Carta de Servicios de “VISESA”.
- Incorporación de nuevas líneas de negocio para la organización: registro ITes, urbanizaciones, PRLs, proyectos básicos y SUR para ayudas en rehabilitación.
- Mejorar los circuitos de tramitación administrativa con Delegaciones para agilizar la comercialización y obtención de calificaciones.
- Dinamizar locales para creación de empresas, auto empleo, conversión en viviendas y cesiones a entidades sociales

Indicar para finalizar que en este 2015 “VISESA” ha sido merecedora de los siguientes reconocimientos:

- Reconocimiento a “VISESA” por la Comisión Europea. Publicación en enero de 2015 en el boletín “Green Public Procurement in practice” como buena práctica la actuación en materia de compra pública verde realizada por “VISESA” en la licitación de mobiliario y equipamiento de cocinas.
- Día Mundial del Hábitat (Ministerio de Fomento) Madrid, con exposición de las Buenas Prácticas Españolas que han participado en la X Edición del Concurso Internacional de Buenas Prácticas (Dubai) y en el que “VISESA” presenta el Proyecto de Bolueta.
- Premio Seguridad y Salud Laboral IV Edición Revista FSL. La propuesta presentada por “VISESA” ha sido merecedora del Premio a la Gestión de la Seguridad Laboral, cuya entrega ha tenido lugar en febrero de 2016.
- II Congreso de Edificios Inteligentes (Madrid, 27 de octubre de 2015). Publicación del artículo “Gestión energética inteligente en edificios de Vivienda Pública; caso práctico 176 Viviendas Sociales en Vitoria-Gasteiz (“VISESA”-Gobierno Vasco)”



- Foro de Rehabilitación FORAE (Madrid, 4 de noviembre de 2015). Publicación artículo “Clase A y autoconsumo fotovoltaico para bloque de viviendas del año 1960 en Zaramaga (Vitoria-Gasteiz)”.

En el apartado de alianzas, “VISESA” sigue manteniendo contactos con sus principales socios, como son AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-Epea, Euskalit y E2B entre otros.

3. Gestión de Personal

El año 2015 ha sido un año de cambios y entre ellos el de mayor trascendencia en el ámbito de gestión de personas ha sido la culminación en octubre del año 2015 del proceso de integración de la sociedad “ORUBIDE” en “VISESA”. A lo largo del año 2015 se ha trabajado en crear una nueva estructura organizativa, que permitiera integrar a 12 personas de “ORUBIDE” y al mismo tiempo adaptarse a las necesidades del cliente y la realidad del mercado inmobiliario.

Durante el año 2015, hemos seguido avanzando hacia la consecución de la implantación del enfoque de género en nuestra actividad. El Plan de Igualdad de “VISESA”, pretende que las personas de “VISESA” incorporem en nuestra actividad diaria, el enfoque de género y garanticemos el respeto a la diversidad y la igualdad entre mujeres y hombres.

Para ello, en el año 2015 se han incorporado en el plan de formación cursos sobre conciliación de la vida laboral y personal así como sobre acoso sexual y por razón de género para quienes componen la Comisión de Igualdad. El objetivo es que posteriormente el alcance se amplíe a todas las personas de la organización.

La comisión de Igualdad ha elaborado la propuesta del primer Protocolo de prevención y actuación frente al acoso sexual y por razón de género. Está previsto que se apruebe en el primer semestre del año 2016.

En el compromiso con la salud y seguridad laboral “VISESA” aprueba anualmente un Plan en materia de prevención y seguridad laboral, cuyo objetivo prevenir y garantizar la seguridad y salud de las personas y cuya consecución en el año 2015 ha sido del 85%. Se ha realizado formación en materia de prevención a las personas que componen los equipos de emergencia de las tres oficinas territoriales. El Comité de Seguridad y Salud constituido en el año 2012, impulsa la vigilancia, el desarrollo y la consecución de las acciones relacionadas con esta materia.

El año 2015 ha requerido el diseño de una nueva estructura organizativa, que asumiera 12 personas y la actividad de la sociedad “ORUBIDE”. Culminamos el proceso de integración en octubre de 2015 y a continuación, dimos por finalizados los procesos de promoción interna en diciembre de 2015.

Ubicadas definitivamente las personas en sus puestos en enero de 2016, es momento para dar comienzo al proyecto “VISESA” (empezar/crecer). A través de este proyecto queremos establecer las claves culturales que apoyen a la gestión de todo este cambio y la sostenibilidad y el crecimiento de “VISESA”.

Para ello, creemos necesario que todas las personas que integramos “VISESA”, orientemos nuestra actividad y nuestro valor añadido a las necesidades de la clientela y de la sociedad



demandante de vivienda. Es necesario que aceptemos y respetemos la estrategia propia y de Gobierno y que quienes integramos “VISESA”, reconozcamos nuestro lugar y el beneficio que aportamos a todo ello.

En el proyecto Visesa HAsi-HAzi, está previsto que se ejecute el primer semestre del año. Tomaremos parte todas las personas de la organización en al menos 4 sesiones formativas lideradas por el equipo directivo y varias acciones de comunicación lideradas por la Dirección General.

En materia de formación, seguimos con la apuesta por la elaboración y consecución de un plan de formación que dé respuesta a las necesidades actuales y futuras de “VISESA”, para lo cual se han dedicado esfuerzos importantes en el desarrollo tanto de competencias técnicas específicas como de gestión, en las que han participado el 100% de las personas de “VISESA”.

Y dentro el ámbito de la formación y con el objetivo de apoyar y fomentar el uso del Euskera en “VISESA”, la Sociedad ha dado por concluido el plan de Euskera 2013-2014 y ha aprobado el nuevo plan de Euskera 2015-2017. Lo más destacable ha sido la difusión de los criterios lingüísticos de “VISESA”, base fundamental para incorporar el uso del euskera en la actividad diaria de las personas de la organización. Entendemos fundamental para ello, fomentar y apoyar el aprendizaje, y por ello y en línea con los años anteriores, se han desarrollado acciones en materia de formación, en las que han participado del 38% de las personas de la organización.

En el año 2015, se ha continuado apoyando la inserción de los jóvenes en el mercado laboral, en esta ocasión con la participación de tres personas durante 12 meses a través de la Fundación Novia Salcedo en el Departamento de Atención al cliente y Gestión Comercial, Departamento Económico Financiero y Departamento de Procesos y Sistemas respectivamente.

En “VISESA” se continúa apoyando a países en vías de desarrollo y se fomenta la participación de las personas de la organización en proyectos con carácter solidario y que tengan cierta relación con el ámbito de la edificación y en la medida de lo posible que favorezcan al desarrollo y empoderamiento de la mujer.

El año 2015 ha sido el tercer año consecutivo que hemos colaborado con Religiosas Misioneras del Divino Maestro, en el Proyecto para la rehabilitación de Centro de Salud en Shabunda uno de los ocho territorios que componen la provincia del Sud-Kivu en la República Democrática del Congo y situada a 340 kilómetros de la ciudad de Bukavu.

A la vista de los resultados conseguidos en fases anteriores, se ha fomentado que las personas que participen en la construcción sean personas de la comunidad, teniendo este proyecto un impacto muy importante, en el desarrollo de las familias y niños que acuden al centro, y en el desarrollo profesional como personal de muchas personas que han participado activamente en el proyecto de la edificación de la escuela.

4. Innovación y Sostenibilidad

“VISESA” trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva. Además de la



edificación de nueva vivienda, como actividad principal, y la prestación de servicios energéticos en los últimos años.

El año 2015 ha resultado clave para lanzar la actividad de rehabilitación energética en “VISESA”. A finales de año, la Comisión Europea seleccionó el proyecto SmartEnCity, dentro del programa “Ciudades y Comunidades Inteligentes” de Horizon 2020, para cofinanciar su ejecución durante los siguientes cinco años y medio. En él, Vitoria-Gasteiz va a ser una “ciudad faro” donde se apliquen un rango de soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada y con objetivo de mejorar la calidad de los ciudadanos. Incluirá la rehabilitación de 750 viviendas y el despliegue de una red de calor basada en biomasa en el barrio vitoriano de Coronación.

La actividad desarrollada durante el año 2015 en otros proyectos europeos de I+D+i, es:

- FosterREG: en junio se inicia este proyecto del programa Horizon 2020, que con una duración de dos años, tiene el objetivo de “Facilitar la capacitación, coordinación y colaboración entre los diferentes niveles de la administración (SUR, administración/promotor regional, agencias energéticas regionales) para eliminar barreras en la cadena de toma de decisiones en el campo de rehabilitación energética y regeneración urbana”.

- PIME's: proyecto del 7º PM de I+D (Energía), tiene como objetivo servir de ejemplo de buen hacer en el campo de sostenibilidad energética y social en los desarrollos residenciales. Tras los primeros años dedicados a las tareas de investigación y diseño, así como la posterior implementación en la construcción del edificio de 171 viviendas sociales de Arkaiate, con calificación energética A alta, como ejemplo replicable de edificio de consumo de energía casi nulo (en coherencia con las exigencias de las Directivas europeas para 2020), en 2015 el proyecto PIME'S se ha centrado en la fase de ocupación de dicho edificio y monitorización de resultados. Asimismo, se han acometido las obras de rehabilitación energética del edificio de 30 viviendas en Zaramaga (Gasteiz).

- OSIRYS: proyecto del 7ºPM de I+D (Materiales). Se inició en junio de 2013 y tiene cuatro años de duración. Su objetivo es desarrollar eco-materiales para mejorar en la calidad del aire interior y la “respirabilidad” de los cerramientos. Durante 2015, “VISESA” ha desarrollado los proyectos y licitado las obras de la promoción de Morlans (70 VPO-alquiler), con las características técnicas que incorporan el desarrollo de la demo del proyecto.

En cuando a las promociones de viviendas, cabe destacar las siguientes actuaciones innovadoras:

- “VISESA” ha contratado las obras de 65 VPO en Hondarribia, basada en sistemas industrializados en madera y alta eficiencia energética (consumo de energía casi nulo)

- En la promoción de 361 viviendas protegidas en Bolueta (Bilbao), ha proyectado cumpliendo el estándar de eficiencia energética Passivhaus, en 2015 se han comenzado las obras del primer edificio de 171 viviendas.

Certificación energética como garantía de calidad de las viviendas promovidas por “VISESA”. Las calificaciones obtenidas en 2015, han sido: B (100%). Lo que supone:

64% de ahorro promedio de emisiones de CO2 frente al cumplimiento normativo
61% de ahorro promedio de energía primaria frente al cumplimiento normativo



“VISESA” continúa con la actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios en tres edificios con calificación energética A y sistema de microgeneración de alta eficiencia (generación simultánea de calor y electricidad), con el objetivo de optimizar su rendimiento. Para ello, “VISESA” mantiene la titularidad de equipos de cogeneración, gestionando la operación y mantenimiento de la sala completa de calderas, así como el correcto suministro de calefacción y agua caliente a los vecinos. En el ejercicio 2015, se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas.

“VISESA” participa desde abril de 2015 en los Comités Ejecutivo y Técnico del nicho de oportunidad “Hábitat urbano: construcción sostenible” del Plan vasco de Ciencia, Tecnología e Innovación (PCTI).

Con el objetivo de revitalizar el crecimiento económico, el empleo de Euskadi impulsando actividades que generen mayor valor añadido a través de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, el PCTI identifica tres prioridades estratégicas (fabricación avanzada, energía, biociencias y salud) y varios nichos de oportunidad, entre los cuales está el de “Hábitat Urbano: construcción sostenible”, liderado por la Viceconsejería de Vivienda.

Tras un primer año de identificación de proyectos referentes en este ámbito y de definición de cinco líneas estratégicas, actualmente se han creado grupos de trabajo en cada una de ellas, siendo “VISESA” el líder del grupo 2 “Rehabilitación integral y regeneración urbana” y participando en otros cuatro: construcción industrializada y modelización virtual, ciudades/barrios/edificios inteligentes, edificios y ciudades accesibles y nuevos materiales para construcción sostenible.

Estos grupos están trabajando en la identificación de retos, así como en sinergias de las empresas del sector para llevar a cabo proyectos que les den respuesta.

5. Evolución previsible de la Sociedad

El objetivo fundamental para “VISESA” es la continuidad de la empresa como promotor de viviendas de protección oficial, manteniendo una política de contención de gastos adecuada. La ejecución combinada de promociones sociales y concertadas, junto con la incorporación de viviendas de precio tasado, va orientada a satisfacer los distintos tipos de demanda existente, tanto en compra como el alquiler, manteniendo siempre un equilibrio entre los resultados de unas y otras y con criterios de equilibrio territorial y se enmarca dentro de los objetivos del Plan Director de Vivienda 2013-2016

Además, “VISESA” incluye en su nuevo plan estratégico 2013-2016 como objetivo estratégico el impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación sostenible, participando en proyectos estratégicos de esta naturaleza en coordinación con otros agentes institucionales.

En este sentido, es especialmente significativo que “VISESA” haya sido elegida como coordinador local de las actuaciones en materia de rehabilitación energética previstas en el barrio de Coronación, en Vitoria Gasteiz enmarcadas dentro del proyecto SmartEnCity del que hablamos anteriormente. El proyecto arranca en febrero de 2016 y es uno de los proyectos estratégicos de la Empresa tanto por su naturaleza (actuación integrada de rehabilitación energética) como por su volumen (el proyecto europeo contempla trabajos en 750 viviendas si bien esta cifra podría elevarse por encima de las 1.300). Se trata de un proyecto ambicioso que pretende involucrar a la ciudadanía



abriendo canales de participación ciudadana que permitan recoger dudas, sugerencias... y con el que se pretenden obtener importantes ahorros energéticos así como reducir las emisiones de CO₂. Además de la rehabilitación energética de los edificios residenciales del barrio se prevé la creación de una red de calefacción urbana por biomasa.

“VISESA” además tiene por objetivo maximizar la eficiencia y optimizar los recursos de la sociedad, con un esfuerzo importante para optimizar el rendimiento de su stock de vivienda y elementos libres, así como del stock de suelo de su balance. En esta línea de actuación, se prevé ofrecer nuevas fórmulas de adquisición de locales y garajes, como ha sido en el año 2015, la extensión a estos elementos libres de la figura del arrendamiento con opción de compra para ir dando salida al stock.

En el capítulo de inversiones, se cifra en 64 millones de euros el volumen de obra a realizar (comprende tanto el coste a incurrir por las obras a iniciar como por las ya iniciadas en ejercicios anteriores y tanto el coste de obra como el resto de costes de la promoción tales como licencias, honorarios etc.), correspondiendo de este importe total 54 millones aproximadamente a edificación, urbanización vinculada, urbanización complementaria y descontaminación.

En el año 2016, “VISESA” ha iniciado las obras de construcción de 65 VPO en Hondarribi, que está basada en la utilización de sistemas industrializados en madera y en el diseño de un edificio de alta eficiencia energética (edificio de consumo de energía casi nulo).

Además hay prevista en el año 2016 una inversión en suelos y urbanización complementaria en las promociones de Vega Galindo, Santurtzi, Arangoiti, Basurto y Zorrozaurre por importe de 15 millones de euros.

Está previsto el inicio de la edificación de viviendas de 9 promociones en 2016.

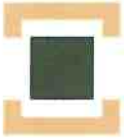
La apuesta estratégica de “VISESA” está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad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

6. Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores comerciales

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 20).

7. Acciones propias

Al cierre del ejercicio, ni “VISESA” ni su sociedad participada “ORUBIDE” tenían en cartera acciones de la primera sociedad.



8. **Actividades en materia de investigación y desarrollo**

Durante el ejercicio 2015 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia salvo aquellas que han sido comentadas en el párrafo de innovación y sostenibilidad de este mismo informe.

9. **Hechos posteriores al cierre**

No existen hechos posteriores al cierre dignos de mención.

10. **Consideraciones acerca del riesgo financiero**

Es importante tener en cuenta que el hecho de contar entre sus accionistas con 2 entidades financieras, permite a “VISESA” disponer de una adecuada capacidad inversora y financiera para el desarrollo de su actividad.

En lo referente a la actividad de promoción, las operaciones de “VISESA” se acogen a orden de medidas financieras en materia de vivienda y suelo y a las condiciones que se regulan en el decreto de tipos de interés de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la CAE en materia de vivienda y suelo. Este decreto regula las condiciones de financiación de las distintas operaciones de compra de suelo, urbanización y promoción de VPO que se financian al tipo Euribor al que se añade un diferencial en función del tipo de la operación.

Las promociones de vivienda de protección oficial de régimen especial no están expuestas al riesgo de tipo de interés dado que cuentan con un tipo fijo subsidiado y por tanto no se ven afectadas por las fluctuaciones de tipos.



vivesa



VIKSA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. -

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN

MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2015 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de Octubre del 2001.

li