

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Memoria 2018 (Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

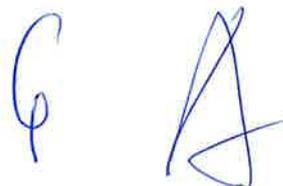
ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U. (en adelante la Sociedad), inicialmente denominada "URNIETA LANTZEN, S.A." se constituyó en Urnieta el 25 de abril de 1990.

En el ejercicio 2016 fueron aprobadas diferentes modificaciones estatutarias referentes a la denominación de la sociedad, del objeto social y la del domicilio social.

La entidad está domiciliada en Donostia (Gipuzkoa), Palacio de Diputación Foral de Gipuzkoa, Plaza Gipuzkoa s/n.

La Sociedad tiene como objeto social las siguientes actividades:

1. La Sociedad tiene por objeto promover, ordenar, urbanizar, comprar y vender suelo destinado a la ubicación de actividades económicas, viviendas, edificios y toda clase de equipamientos públicos, así como promover, proyectar, construir, comprar, vender, alquilar o ceder en otras formas, y gestionar, edificios industriales, edificios de viviendas, servicios y dotaciones comunitarias que puedan ser de utilidad pública y privada, en beneficio de Gipuzkoa y sus habitantes.
2. Asimismo, tendrá como objeto la adquisición y gestión de suelo susceptible de uso agrario en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. A tal fin son actividades que integran el objeto social:
 - a) La adquisición y transmisión de suelo susceptible de uso agrario mediante cualquiera de las fórmulas admitidas en Derecho, así como la gestión de ese tipo de suelo.
 - b) Colaborar en la gestión, a través de cualquiera de las fórmulas admitidas en Derecho, del patrimonio de las entidades locales del Territorio Histórico de Gipuzkoa situado en el ámbito rural, así como en la ejecución y materialización de inversiones.
 - c) Intervenir en la gestión de las afecciones que se produzcan como consecuencia de la construcción de infraestructuras en suelo susceptible de uso agrario y prestar asesoramiento para la mejora de los proyectos constructivos de las mismas.



- d) Fomentar la implantación y mejora de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito rural de Gipuzkoa tanto mediante la redacción de estudios y proyectos y asesoramiento en los ámbitos técnicos, financieros y de gestión como a través de las actuaciones directas que se requieran.
3. La Sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa pudiendo conferirle encomiendas y adjudicarle contratos, en los términos y con las condiciones que se determinen por los órganos correspondientes para cada caso.

La Sociedad no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

La Entidad está participada al 100% por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y sus posteriores modificaciones, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, incluyendo determinadas reclasificaciones para su presentación, de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de junio de 2018.

b) Principios contables aplicados

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

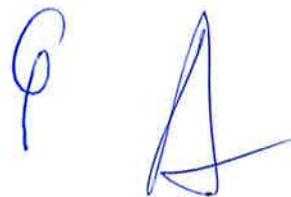
En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar, en su caso, algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella.

En este sentido, las valoraciones asignadas a las existencias se desprenden de las tasaciones de expertos independientes efectuadas sobre la base de las promociones inmobiliarias más probables, que según los administradores se mantienen al cierre del ejercicio.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.



NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que se presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>7.600,33</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	7.600,33
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>7.600,33</u>
- A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	7.600,33

NOTA 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado de 2018, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido los que se describen a continuación:

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible, constituido exclusivamente por aplicaciones informáticas, se encuentra valorado inicialmente por su coste de adquisición, y se presenta neto de su amortización acumulada que es calculada sistemáticamente en función de la vida útil estimada de 5 años.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún inmovilizado pueda estar deteriorado, en cuyo caso, deberá estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor.

El coste de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento: gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

En su caso, las construcciones promovidas por la Sociedad destinadas a su uso propio como inmovilizado, se reconocen con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias por su coste de producción.

Se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los costes de ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor de los bienes en la medida en que suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no cumplen dichos requisitos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Construcciones	30
- Instalaciones	6
- Maquinaria	10
- Mobiliario	10
- Equipos informáticos	5
- Elementos de transporte	6
- Otro inmovilizado	6

Las inversiones efectuadas sobre inmuebles cedidos en usufructo se amortizan de acuerdo con el método lineal en función de la duración del contrato de usufructo (Nota 6).

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En el ejercicio 2018 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.



c) **Inversiones inmobiliarias**

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones, y sobre las cuales no se ha definido un plan de desinversión a la fecha de formulación de las cuentas anuales.

Los criterios de valoración aplicados a las inversiones inmobiliarias resultan los siguientes:

- **Solares sin edificar**

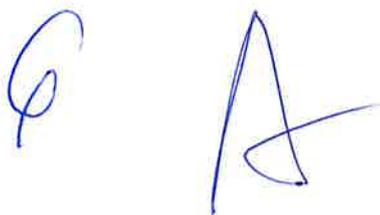
Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

- **Construcciones**

Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, incluidas las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

La amortización de los elementos clasificados como inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil estimada, determinada en 50 años, sin considerar el importe imputable a los terrenos, ya que estos no son objeto de amortización.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento de las inversiones inmobiliarias cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable. El importe recuperable se determina sobre la base de las valoraciones de expertos independientes siempre que se estimen indicios de variaciones significativas de su valor, así como de las circunstancias específicas de cada inmueble.



d) **Arrendamientos**

- **Arrendamiento financiero**

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

- **Arrendamiento operativo**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se consideran como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devengan, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

e) **Activos Financieros**

* **Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.



* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

f) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición, coste producción o valor neto realizable.

El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta.

En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. En el presente ejercicio no han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia.

Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión por deterioro de valor.

El valor neto realizable se determina periódicamente sobre la base de tasaciones externas que contemplan el destino inmobiliario más probable a la fecha de cierre del ejercicio así como la situación particular que afecta a cada inmueble. En el ejercicio 2016, se dotaron con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias 6.851 miles de euros como consecuencia de la aplicación de este criterio.

g) **Pasivos financieros**

* **Débitos y partidas a pagar**

Incluye los débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales, y son clasificados como pasivos corrientes, salvo que la Sociedad disponga de un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación.

Se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo, considerado éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

h) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos de forma sistemática y racional correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

Una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con inversiones se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. No se han recibido subvenciones ni en el ejercicio 2018 ni en el precedente, habiendo traspasado a resultado del ejercicio 62.263,27 euros (59.869,16 euros en 2017).

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

i) Impuesto sobre beneficios

El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando el tipo impositivo vigente. El Impuesto sobre beneficios devengado se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos cuyo pago o recuperación está previsto en un futuro y se originan por las diferencias existentes entre los criterios temporales de imputación empleados para determinar el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), que revierten en periodos subsiguientes, así como las bases imponibles negativas y los créditos por deducciones fiscales pendientes de compensación. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperados o liquidados.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación.

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden, en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del 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 ello.

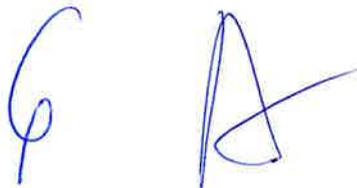
Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Las ventas de inmuebles se reconocen como ingresos en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles. Las cantidades percibidas con anterioridad se reconocen como anticipo de clientes.

k) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando se constatan obligaciones actuales a la fecha de cierre del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para cuya extinción se espera desprenderse de recursos concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe o al momento de cancelación.

Los Administradores han cuantificado las provisiones considerando la información disponible en cada momento, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero las obligaciones y son re-estimadas al cierre de cada ejercicio, revirtiendo las mismas cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.



l) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

La Sociedad mantiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados con Elkarkidetza E.P.S.V., estando el resto de las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social del Estado.

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada, sin que existan razones objetivas que hagan necesaria la contabilización de una provisión por este concepto.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a large, sweeping 'A' that extends to the right.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los importes y variaciones experimentados por las partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

	VALOR DE COSTE						
	Saldo al 01.01.17	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.17	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.18
- Aplicaciones informáticas	71.982,35	---	---	71.982,35	---	---	71.982,35
TOTAL VALOR DE COSTE	71.982,35	---	---	71.982,35	---	---	71.982,35

	AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
	Saldo al 01.01.17	Dotaciones	Saldo al 31.12.17	Dotaciones	Dismin.	Saldo al 31.12.18
- Aplicaciones informáticas	62.825,96	3.157,62	65.983,58	2.236,92	---	68.220,50
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	62.825,96	3.157,62	65.983,58	2.236,92	---	68.220,50

VALOR NETO	9.156,39	5.998,77	3.761,85
------------	----------	----------	----------

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

No existen inmovilizados intangibles cuya vida útil se haya considerado como indefinida.

Existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al cierre del ejercicio del 2018 por 60.798,01 euros (60.798,01 euros en 2017).

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

Los importes y variaciones experimentados por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	VALOR DE COSTE				
	Saldo al 01.01.17	Altas	Saldo al 31.12.17	Altas	Saldo al 31.12.18
- Terrenos	27.803,68	---	27.803,68	---	27.803,68
- Construcciones	1.903.793,92	---	1.903.793,92	---	1.903.793,92
- Maquinaria	16.649,61	---	16.649,61	---	16.649,61
- Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	139.211,03	---	139.211,03	---	139.211,03
- Equipos para procesos de información	25.637,32	---	25.637,32	---	25.637,32
- Elementos de transporte	10.155,07	---	10.155,07	---	10.155,07
- Otro inmovilizado material	2.494,51	---	2.494,51	---	2.494,51
TOTAL VALOR DE COSTE	2.125.745,14	---	2.125.745,14	---	2.125.745,14

	AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
	Saldo al 01.01.17	Dotaciones	Saldo al 31.12.17	Dotaciones	Saldo al 31.12.18
- Construcciones	266.549,70	62.701,99	329.251,69	61.530,22	390.781,91
- Maquinaria	2.000,82	1.665,00	3.665,82	1.665,00	5.330,82
- Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	113.333,05	6.632,30	119.965,35	5.071,26	125.036,61
- Equipos para procesos de información	23.907,42	881,64	24.789,06	848,26	25.637,32
- Elementos de transporte	6.669,83	1.692,48	8.362,31	1.692,48	10.054,79
- Otro inmovilizado material	1.287,61	324,00	1.611,61	324,00	1.935,61
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	413.748,43	73.897,41	487.645,84	71.131,22	558.777,06

VALOR NETO	1.711.996,71		1.638.099,30		1.566.968,08
-------------------	---------------------	--	---------------------	--	---------------------

La Sociedad dispone de un derecho de usufructo sobre una finca de 35.401 metros cuadrados, propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por un plazo de 30 años a contar desde el 24 de enero del año 2011, al objeto de construir sobre ella una agroaldea y así poder cederla en arrendamiento con el fin de destinarla a aprovechamiento hortícola.

El importe bruto registrado en este epígrafe del balance por 1.662.741 euros se corresponde con las inversiones efectuadas en cumplimiento de la citada finalidad, en concreto para la ubicación de invernaderos. Estas inversiones se encuentran financiadas en su totalidad por la subvención recibida para esta finalidad que se citan en la Nota 12.

En el ejercicio 2012 fueron traspasados al epígrafe "inversiones inmobiliarias" el coste de determinados inmuebles con el objeto de destinarlos al arrendamiento. Entre los valores traspasados a este epígrafe, se incluyó el valor de determinados inmuebles utilizados hasta ese momento para uso propio.

Por otra parte, en el ejercicio 2015 se traspasó del epígrafe “inversiones inmobiliarias” el coste de determinados inmuebles utilizados para uso propio como oficinas de la entidad.

El detalle por cuentas de los elementos totalmente amortizados resulta el siguiente:

	2018	2017
- Construcciones	23.118,70	---
- Otras instalaciones	60.890,55	60.890,55
- Mobiliario	52.919,30	11.998,05
- Equipos para procesos de información	25.637,32	21.229,32
- Otro inmovilizado material	874,51	874,51
TOTAL	163.440,38	94.992,43

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado, por no considerarlo necesario.

La Sociedad dispone de las pólizas de seguros que estima necesarias para la adecuada cobertura de riesgos sobre los bienes del inmovilizado.

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales no existen compromisos significativos con acreedores para la realización de inversiones.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los importes y variaciones experimentados por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	VALOR DE COSTE					
	Saldo al 01.01.17	Altas	Saldo al 31.12.17	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.18
- Terrenos	4.845.326,64	---	4.845.326,64	---	134.150,37	4.711.176,27
- Construcciones	4.041.307,68	---	4.041.307,68	---	477.334,55	3.563.973,13
TOTAL VALOR DE COSTE	8.886.634,32	---	8.886.634,32	---	611.484,92	8.275.149,40

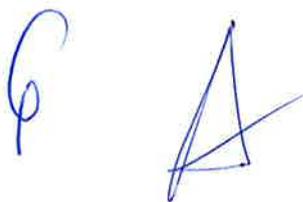
	AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
	Saldo al 01.01.17	Dotaciones	Saldo al 31.12.17	Dotaciones	Bajas	Saldo al 31.12.18
- Construcciones	459.074,90	80.044,95	539.119,85	72.884,91	55.689,20	556.315,56
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	459.074,90	80.044,95	539.119,85	72.884,91	55.689,20	556.315,56

	DETERIORO DE VALOR				
	Saldo al 01.01.17	Dotaciones	Saldo al 31.12.17	Dotaciones	Saldo al 31.12.18
- Terrenos	3.552.350,53	---	3.552.350,53	---	3.552.350,53
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	3.552.350,53	---	3.552.350,53	---	3.552.350,53

VALOR NETO	4.875.208,89		4.795.163,94		4.166.483,31
-------------------	---------------------	--	---------------------	--	---------------------

El detalle de las promociones registradas en este epígrafe es el siguiente:

Promociones	Valor Coste	Amortización Acumulada	Deterioro de valor	Valor Neto
- 1 vivienda en Beizama	200.802,68	23.387,16	---	177.415,52
- Edificio de oficinas en Orbegozo	3.826.112,24	532.928,40	---	3.293.183,84
- Terrenos Landare	4.248.234,48	---	3.552.350,53	695.883,95
TOTAL	8.275.149,40	556.315,56	3.552.350,53	4.166.483,31



Debido a la rescisión de los contratos de arrendamiento de las tres viviendas de Nuarbe, y como consecuencia de la ausencia de nuevas solicitudes de alquiler que cumplieran los requisitos para poder acceder a dichos alquileres, el Consejo de Administración decidió destinarlas a la venta, por lo que han sido traspasadas a existencias previa tasación por expertos independientes. Ello ha generado el reconocimiento de un deterioro de 82.325,72 euros.

Con fecha 23 de junio de 2015 la entidad firmó un convenio urbanístico de colaboración con el Ayuntamiento de Hernani, donde se especificaba, además de otras operaciones, el usufructo a favor del Ayuntamiento de Hernani por un plazo de treinta años de la finca denominada "Landare", valorado en un importe que asciende a 415.678,50 euros.

Por este motivo, se traspasó a este epígrafe el coste del inmueble registrado inicialmente en existencias, cuantificado de conformidad con las valoraciones efectuadas por tasadores independientes en el año 2013.

Los ingresos por arrendamiento generados en el ejercicio 2018 han sido de 173.491,23 euros (212.774,94 euros en 2017).

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad a terceros es la siguiente:

	2018	2017
<u>Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables</u>		
- Hasta un año	182.688,63	180.938,66
- Entre uno y cinco años	253.719,19	372.056,80
- Más de cinco años	318.711,36	481.825,47
- Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	173.491,24	212.774,94

La entidad mantiene 16 contratos de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2018 (16 al 31 de diciembre de 2017), con un vencimiento que oscilan entre el ejercicio 2019 y 2045.

Entre los bienes arrendados, se encuentran los elementos clasificados como inversiones inmobiliarias así como las parcelas cedidas por la Diputación Foral de Gipuzkoa en usufructo y donde la entidad ha realizado diversas inversiones de adecuación.

Del mismo modo, se consideran también como arrendadas las fincas cedidas en el ejercicio 2015 al Ayuntamiento de Hernani en usufructo para un período de 30 años.

Las cuotas obtenidas durante el ejercicio 2018 en concepto de subarrendos ha ascendido a 1.160,03 euros (1.147,42 euros en el ejercicio 2017).

La información de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

	2018	2017
<u>Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables</u>		
- Hasta un año	4.547,33	4.493,41
- Entre uno y cinco años	18.189,32	17.973,64
- Más de cinco años	77.304,61	80.881,38
- Pagos mínimos por arrendamiento reconocido como gasto del periodo	4.493,41	4.444,52

Se incluye en este apartado el coste del derecho de usufructo sobre una parcela propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa utilizada para aprovechamiento hortícola.

NOTA 9. EXISTENCIAS

El balance recoge el siguiente detalle de existencias:

	Saldo al 31.12.18	Saldo al 31.12.17
<u>TERRENOS Y EDIFICIOS ADQUIRIDOS</u>	<u>3.802.651,79</u>	<u>3.799.452,58</u>
- Terrenos y edificios adquiridos (Insausti)	6.114.851,75	6.111.652,54
- Deterioro de terrenos y edificios adquiridos	(2.312.199,96)	(2.312.199,96)
<u>TERRENOS Y SOLARES</u>	---	<u>12.206,23</u>
- Terrenos Ibaiondo	---	105.628,00
- Deterioro de terrenos Ibaiondo	---	(93.421,77)
<u>PROMOCIONES EN CURSO</u>	<u>6.129.665,41</u>	<u>6.123.503,82</u>
- Promoción Florida	29.162.791,90	29.156.630,31
- Deterioro de promoción Florida	(23.033.126,49)	(23.033.126,49)
<u>PROMOCIONES TERMINADAS</u>	<u>473.470,00</u>	---
- Promoción en Azpeitia-Nuarbe	555.795,72	---
- Deterioro de promoción Azpeitia-Nuarbe	(82.325,72)	---
TOTAL	10.405.787,20	9.935.162,63

El epígrafe "Terrenos y edificios adquiridos" registra el valor de los inmuebles aportados por la Diputación Foral de Gipuzkoa como desembolso de una de las ampliaciones de capital realizada en el ejercicio 2008.

En el ejercicio 2018, los terrenos de Ibaiondo han sido expropiados por el Gobierno por ser fincas afectadas por las obras del proyecto “Línea de Alta Velocidad Vitoria-Bilbao-San Sebastián – Tramo modificado Astigarraga-Hernani”. Como consecuencia de dicha expropiación la Sociedad obtuvo un justiprecio conjunto de 60.000,00 euros.

Como promociones en curso se encuentra registrado el valor de los terrenos de la Florida, cuyo desarrollo se encuentra condicionado tanto por el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área (HI) FL 08 aprobado en la sesión plenaria del Ayuntamiento de Hernani celebrada el 20 de mayo de 2015, como por el Convenio Urbanístico de Colaboración formalizado en escritura pública de 23 de junio 2015, que establecen las características de la actuación urbanística a acometer así como determinadas obligaciones a cumplir por la Sociedad. Los Administradores consideran que este proyecto se desarrollará de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en los acuerdos suscritos, que sirvieron de base para el establecimiento de los valores de mercado por parte de expertos independientes (año 2016).

Tal y como se dice en la Nota 7, como promociones terminadas, se encuentran registrados el valor de las tres viviendas de Nuarbe que han sido traspasados de inversiones inmobiliarias al haberse modificado su destino previsible.

El registro de las correcciones valorativas por deterioro ha sido cuantificado de conformidad con las valoraciones efectuadas por tasadores independientes.

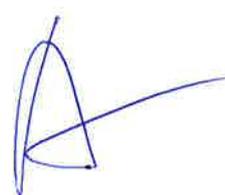
NOTA 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Clases	
	Créditos	Créditos
	Derivados Otros	Derivados Otros
	Saldo al	Saldo al
	31.12.18	31.12.17
- Préstamos y partidas a cobrar	7.366,52	128.824,35
- Otros	---	---
TOTAL	7.366,52	128.824,35


- 22 -



Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, clasificados por categorías son:

	Clases	
	Derivados y otros	Derivados y otros
	Saldo al 31.12.18	Saldo al 31.12.17
- Débitos y partidas a pagar	9.093,45	5.346,00
TOTAL	9.093,45	5.346,00

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a corto plazo, a 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, clasificados por categorías son:

	Clases	
	Derivados y otros	Derivados y otros
	Saldo al 31.12.18	Saldo al 31.12.17
- Débitos y partidas a pagar	1.133.588,55	1.210.531,74
TOTAL	1.133.588,55	1.210.531,74

Este epígrafe del balance de situación incluye como partida más significativa, la correspondiente a anticipos de clientes por 999.322,95 euros, derivados de los acuerdos alcanzados entre la entidad y el Ayuntamiento de Hernani en el Convenio Urbanístico de Colaboración suscrito con fecha 23 de junio de 2015. En dicho convenio, la entidad se comprometió a entregar en un futuro al Ayuntamiento de Hernani una serie de bienes inmuebles de su propiedad, como contrapartida a varios saldos acreedores que mantenía la entidad con dicho ayuntamiento.



Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

PARTIDA DEL BALANCE	TOTAL	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes
- Otros pasivos financieros	64.532,05	55.438,60	---	---	5.753,45	3.340,00
TOTAL	64.532,05	55.438,60	---	---	5.753,45	3.340,00

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

PARTIDA DEL BALANCE	TOTAL	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes
- Otros pasivos financieros	69.428,60	64.082,60	2.006,00	---	---	3.340,00
TOTAL	69.428,60	64.082,60	2.006,00	---	---	3.340,00

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

En el ejercicio 2018 se han reconocido deterioros de valor en los saldos deudores por arrendamiento por importe de 2.335,78 euros (10.307,26 euros en 2017).

Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena y los ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, se detallan en el siguiente cuadro:

	Pérdidas o ganancias netas	
	2018	2017
- Préstamos y partidas a cobrar	54,45	653,40
TOTAL	54,45	653,40



Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento administrativo de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por los Administradores.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

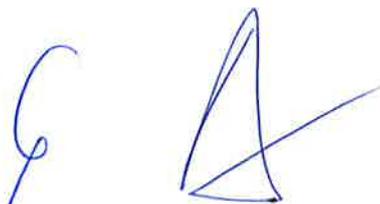
b) Riesgo de crédito:

Los riesgos de crédito se gestionan por grupos de clientes. El riesgo de crédito que surge de efectivo y equivalentes al efectivo e instrumentos financieros con bancos e instituciones financieras se considera insignificante por la calidad crediticia de los bancos con los que opera la Sociedad.

La experiencia histórica y el análisis que la Sociedad realiza de sus clientes como paso previo al establecimiento de las relaciones comerciales con los mismos hacen que el riesgo de crédito de la cartera de clientes se haya evaluado como bajo, por lo que no se ha considerado conveniente la contratación de seguros de crédito u otros instrumentos.

c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias, así la Sociedad establece los límites mínimos de liquidez que se deben mantener en todo momento.



NOTA 11. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. al 31 de diciembre de 2018 es de 21.604.392 euros. Está representado por 3.600.732 acciones de 6,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

* Reserva especial

La Junta General extraordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2004 acordó la reducción del capital social mediante la reducción del valor nominal de las acciones a 6 euros, reflejando como reserva indisponible 9.647,38 euros.

* Reserva legal

De acuerdo con la vigente legislación mercantil, la Sociedad está obligada a destinar el 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva, sólo podrá utilizarse para la compensación de pérdidas, y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

NOTA 12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La evolución durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de las subvenciones de capital recibidas por la Sociedad, y que se muestran netas del efecto impositivo calculado para un tipo del 26%, es la siguiente:

ORGANISMO	Saldo al 01.01.17	Aumentos	Traspaso a Resultados	Efecto impositivo	Saldo al 31.12.17	Aumentos	Traspaso a Resultados	Efecto impositivo	Saldo al 31.12.18
- Bidegi, S.A.	1.099.521,81	---	(59.869,16)	16.763,36	1.056.416,01	---	(62.263,27)	45.533,32	1.039.686,06
TOTAL	1.099.521,81	---	(59.869,16)	16.763,36	1.056.416,01	---	(62.263,27)	45.533,32	1.039.686,06

Las ayudas recibidas se enmarcan en los diferentes proyectos a acometer por la Sociedad, siendo las características de las más significativas las que se indican a continuación:

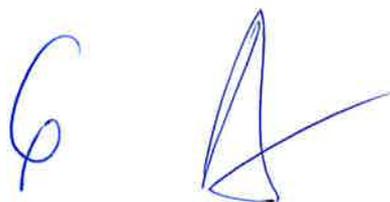
- El 23 de abril de 2010 se formalizó un convenio de colaboración entre la Sociedad y Bidegi Gipuzkoako Azpiegituren Agentzia-Agencia Guipuzcoana de Infraestructuras, S.A., para la compensación económica por la pérdida de suelo agrario en el municipio de Astigarraga, con el fin de financiar actuaciones de adquisición, recuperación, adecuación e inversión en el suelo apto para uso agropecuario. Para esta actuación se aportaron 3 millones de euros, habiéndose efectuado diferentes inversiones en los ejercicios 2010, 2011, y 2012.

En el ejercicio 2015, se acordó la devolución de 242.031 euros a la entidad Bidegi, S.A., al considerarse que no se iban a realizar más inversiones relacionadas con dicha subvención.

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

El importe, las características, así como el origen de las subvenciones, donaciones y legados recibidos y que se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosa a continuación:

Entidad	Concepto	2018	2017
- Diputación Foral de Gipuzkoa	Gastos funcionamiento	725.000,00	815.000,00
- Otros organismos	Formación y otros	---	91,00
TOTAL		725.000,00	815.091,00



NOTA 13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relacionados con las Administraciones Públicas es el siguiente:

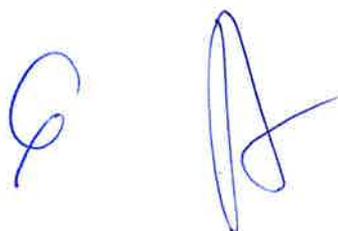
	Saldo al 31.12.18		Saldo al 31.12.17	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Saldos deudores</u>	<u>3.019,20</u>	---	<u>2.907,18</u>	---
- Hacienda deudora por IVA	3.019,20	---	---	---
- Organismos de la Seguridad Social deudores	---	---	2.907,18	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>39.780,94</u>	<u>365.295,10</u>	<u>46.613,85</u>	<u>410.828,42</u>
- Pasivos por impuesto diferido	---	365.295,10	---	410.828,42
- Hacienda acreedora por IVA	---	---	8.295,78	---
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	23.758,79	---	23.251,43	---
- Hacienda acreedora por Impuesto sociedades	701,51	---	---	---
- Organismos de la Seguridad Social	11.864,24	---	11.664,56	---
- Elkarkidetza	3.456,40	---	3.402,08	---

La Conciliación del resultado contable con la base imponible resulta la siguiente:

	2018	2017
1. <u>Resultado contable</u>	<u>7.600,33</u>	<u>65.127,62</u>
2. <u>Diferencias permanente</u>	<u>(3.449,41)</u>	<u>(65.127,62)</u>
. Impuesto sobre sociedades registrado en contabilidad	701,51	---
. Compensación de bases imponibles negativas	(4.150,92)	(68.327,62)
. Gastos fiscalmente no deducibles	---	3.200,00
3. <u>Resultado fiscal</u>	<u>4.150,92</u>	<u>---</u>

La cuota íntegra resultante de aplicar el tipo impositivo a la base imponible ha sido reducida en 377,73 euros por la aplicación de deducciones a que tiene derecho la Sociedad.

Las deducciones a las que tiene derecho la sociedad ascienden a 142 miles de euros (143 miles de euros en 2017).



El detalle de las bases imponibles negativas que pueden ser objeto de compensación en el futuro se muestra a continuación:

Año	Importe	Último año aplicación
2010	527.943,51	2040
2011	768.051,99	2041
2012	18.492.193,54	2042
2016	7.622.062,62	2046

El detalle y evolución de los impuestos diferidos registrados en el balance de situación es el siguiente:

	2018			
	Saldo al 31.12.17	Cambio tipo impositivo	Disminuciones	Saldo al 31.12.18
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias imponibles</u>	<u>410.828,42</u>	<u>(29.344,87)</u>	<u>(16.188,45)</u>	<u>365.295,10</u>
Subvenciones, donaciones y legados	410.828,42	(29.344,87)	(16.188,45)	365.295,10

	2017			
	Saldo al 31.12.16	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.17
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias imponibles</u>	<u>427.591,78</u>	<u>---</u>	<u>(16.763,36)</u>	<u>410.828,42</u>
Subvenciones, donaciones y legados	427.591,78	---	(16.763,36)	410.828,42

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Dado que la Entidad realiza operaciones que originan derecho a deducción y otras que no habilitan para el ejercicio del citado derecho, resulta de aplicación la regla de prorrata para el cálculo de las cuotas soportadas deducibles en cuanto a gastos comunes se refiere.

De acuerdo con este sistema de deducción de las cuotas de I.V.A. soportado, en las liquidaciones trimestrales se aplicará el tipo de prorrata correspondiente al ejercicio anterior, procediéndose a la regularización final en la última declaración, en base al porcentaje que representan las operaciones que dan derecho a deducción respecto al total de operaciones realizadas en el año. Debido a las diferentes actividades que efectúa la Sociedad, resultan de aplicación distintos tipos de prorrata (prorrata especial – prorrata general), habiendo resultado el tipo de prorrata general para el ejercicio 2018 del 25 para los gastos comunes.

El importe de las cuotas de I.V.A. soportado no deducible por aplicación de la regla de prorrata, se consideran como mayor valor de las operaciones.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS

La cifra de aprovisionamientos registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	2018	2017
- Compra de edificios	3.199,21	3.199,31
- Trabajos realizados por terceros	9.409,23	51.604,26
- Variación de existencias de terrenos y edificaciones	9.007,02	(3.199,31)
Total aprovisionamientos	21.615,46	51.604,26

El importe correspondiente a cargas sociales se corresponde, básicamente, con el coste de la Seguridad Social a cargo de la empresa. A continuación se muestra su detalle:

	2018	2017
- Seguridad Social a cargo de la empresa	116.121,64	113.617,57
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	12.097,40	11.907,28
- Otros gastos	16.092,32	14.553,38
Total cargas sociales	144.311,36	140.078,23

Las pérdidas originadas fuera de la actividad normal de la empresa en el ejercicio 2018 incluidas en la partida "Otros resultados", han sido de 461,49 euros (161.389,23 euros en 2017). El origen de las pérdidas de 2017, se correspondieron con el acuerdo alcanzado con los propietarios de inmuebles promovidos por la Sociedad en ejercicios anteriores para solventar el coste de determinados defectos de obra, del cual se encontraban provisionados 25 miles de euros en el ejercicio 2016.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	2018	2017
	Nº medio	Nº medio
- Gerente	1,00	1,00
- Licenciados	3,00	3,00
- Responsable administración	1,00	1,00
- Administrativa-Traductora	2,00	2,00
- Arquitecto técnico	1,00	1,00
- Técnico Financiera	1,00	1,00
TOTAL	9,00	9,00

La distribución por sexos al término del ejercicio 2018 y 2017 de la sociedad, incluyendo los consejeros, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Categoría	Mujeres		Hombres	
	2018	2017	2018	2017
- Consejeros	3	3	8	8
- Gerente	---	---	1	1
- Licenciados	2	2	1	1
- Responsable administración	1	1	---	---
- Administrativa-Traductora	2	2	---	---
- Arquitecto técnico	---	---	1	1
- Técnico Financiera	1	1	---	---
TOTAL	9	9	11	11

Los miembros del Consejo de Administración no perciben retribución alguna de la Sociedad.

Tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han informado de que no tienen ninguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, con la Sociedad.

Por otra parte, los miembros de la Alta Dirección han percibido en el ejercicio 2018 retribuciones por 70 miles de euros (69 miles de euros en 2017).

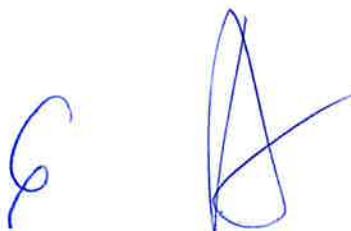
El desglose de los honorarios correspondientes a los auditores de cuentas, es el siguiente:

	2018	2017
Auditoría de cuentas	4.200,00	4.200,00
Otros servicios	3.600,00	3.600,00

NOTA 16. AVALES Y GARANTÍAS

La Sociedad dispone de avales ante terceros por un importe aproximado de 527 miles de euros (527 miles de euros en 2017).

El 23 de junio de 2015, la Sociedad formalizó un aval ante el Ayuntamiento de Hernani, por un importe de 527.309,00 euros, para responder de la entrega de la propiedad de cuatro viviendas de VPO, uno de los compromisos acordados en el Convenio Urbanístico de colaboración suscrito entre dicho Ayuntamiento y la entidad.



NOTA 17 INFORMACIÓN SOBRE LOS PLAZOS DE PAGOS EFECTUADOS A PROVEEDORES

Los plazos de pago a proveedores realizados por la Sociedad cumplen con los límites establecidos en la Ley 15/2010 de 5 de julio de modificación de la Ley 3/2004 de la lucha contra morosidad en las operaciones comerciales.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente, y según la disposición del Boletín Oficial del Estado publicado el 4 de febrero de 2016, se detalla como sigue:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23,40	19,48
Ratio de operaciones pagadas	24,31	19,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,87	5,00
	Importe	Importe
Total pagos realizados	247.545,05	257.502,34
Total pagos pendientes	26.369,94	4.613,35

