ZUBIZARRETA

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un Auditor Independiente

- Ejercicio 2019 -

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES, EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista de
ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

El epígrafe de existencias del activo corriente del balance de situación, incluye en su apartado "Terrenos y edificios adquiridos", 3.810 miles de euros correspondientes al valor neto de los terrenos afectos al proyecto a desarrollar en el área A.U.13 "Intsausti" de Azkoitia.

La situación de indefinición actual sobre la futura promoción a acometer sobre dicha área, así como la ausencia de una valoración de expertos independientes sobre el valor razonable de este inmueble a cierre del ejercicio, nos ha impedido comprobar la razonabilidad del deterioro contable que la Sociedad tiene registrado.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales" de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoria de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

ZUBIZARRETA CONSULTING S.L. inscrita en el Registro Mercantil de Álava - Tomo 405 - Sección Gral. - Folio 180 - Hoja VI-155 - NIF.: B-01104488
Sociedad inscrita con el número S-0455 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto lo señalado en la Nota 17 de la memoria adjunta, referente al hecho posterior al cierre del ejercicio 2019, derivado de la crisis generada por el Coronavirus COVID-19, en la que los Administradores indican que las cuentas anuales adjuntas no se han visto afectadas significativamente, sin que resulte posible realizar una estimación de los posibles efectos que se pueden derivar de su evolución futura. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades", hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias
La Sociedad posee activos inmobiliarios por valor de 4.113 miles de euros así como existencias por valor 10.430 miles de euros, que deben ser valorados al cierre del ejercicio por su valor de adquisición o producción o a valor de mercado si este fuera inferior. Para ello, debe procederse a evaluar los indicios de que los inmuebles registrados en estos epígrafes pudieran encontrarse deteriorados. Debido a la relevancia de estos saldos, y a la evolución que está experimentando el sector inmobiliario, en la realización de nuestra auditoría hemos considerado que existe un riesgo significativo asociado a estas valoraciones.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, hemos llevado a cabo la comprobación de la valoración de estos inmuebles, en base a informes de expertos independientes, evaluando la razonabilidad del contenido de los mismos, de las hipótesis utilizadas y de los cálculos realizados. Adicionalmente, para las inversiones inmobiliarias que se encuentran en su práctica totalidad en régimen de arrendamiento, hemos verificado que los valores contables no superan los flujos de caja que se generarán por las rentas futuras de los inmuebles.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidades 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 Sociedad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

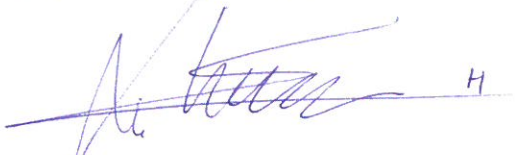
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.
Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-0455



Fdo.: Xabier Esteban Hernández
Inscrito en el R.O.A.C. con el nº 23625
(SOCIO)

Donostia-San Sebastián, a 22 de junio de 2020.

CUENTAS ANUALES 2019

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Balance al 31 de diciembre

(Euros)

ACTIVO	Nota	2019	2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**5.629.735,31**	**5.737.213,24**	**PATRIMONIO NETO**		**15.451.913,11**	**15.466.375,34**
Inmovilizado intangible	**5**	1.524,93	3.761,85	**Fondos Propios**	**11**	**14.429.706,13**	**14.426.689,28**
Aplicaciones informáticas		1.524,93	3.761,85	Capital		21.604.392,00	21.604.392,00
Inmovilizado material	**6**	1.515.009,99	1.566.968,08	Reservas		372.476,19	372.476,19
Terrenos y construcciones		1.480.425,57	1.540.815,69	Legal y estatutarias		98.892,61	98.892,61
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		34.584,42	26.152,39	Otras reservas		273.583,58	273.583,58
Inversiones inmobiliarias	**7**	4.113.200,39	4.166.483,31	Resultados de ejercicios anteriores		(7.550.178,91)	(7.557.779,24)
Terrenos		1.159.485,48	1.158.825,74	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(7.550.178,91)	(7.557.779,24)
Construcciones		2.953.714,91	3.007.657,57	Resultado del ejercicio		3.016,85	7.600,33
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**12**	**1.022.206,98**	**1.039.686,06**
				PASIVO NO CORRIENTE		**693.780,56**	**727.392,60**
				Deudas a largo plazo	**10**	31.830,25	9.093,45
				Otros pasivos financieros		31.830,25	9.093,45
				Pasivos por impuesto diferido	**13**	322.802,21	365.295,10
ACTIVO CORRIENTE		**11.641.030,48**	**11.643.780,14**	Periodificaciones a largo plazo		339.148,10	353.004,05
Existencias	**9**	10.430.424,30	10.405.787,20				
Terrenos y edificios adquiridos		3.810.358,60	3.802.651,79	**PASIVO CORRIENTE**		**1.125.072,12**	**1.187.225,44**
Construcciones en curso		6.146.595,70	6.129.665,41	Deudas a corto plazo	**10**	38.962,50	55.438,60
Edificios construidos		473.470,00	473.470,00	Otros pasivos financieros		38.962,50	55.438,60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10**	4.725,42	10.385,72	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.072.253,67	1.117.930,89
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.148,18	6.295,84	Proveedores	**10**	33.716,19	47.986,84
Deudores varios		1.071,39	1.070,68	Acreedores varios	**10**	4.801,44	30.840,16
Otros créditos con las administraciones públicas	**13**	2.505,85	3.019,20	Pasivos por impuesto corriente	**13**	72,71	701,51
Periodificaciones a corto plazo		10.713,52	5.199,10	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	34.340,38	39.079,43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.195.167,24	1.222.408,12	Anticipo de clientes	**10**	999.322,95	999.322,95
Tesorería		1.195.167,24	1.222.408,12	Periodificaciones a corto plazo		13.855,95	13.855,95
TOTAL ACTIVO		**17.270.765,79**	**17.380.993,38**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**17.270.765,79**	**17.380.993,38**

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre
(Euros)

	Nota	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
- Importe neto de la cifra de negocios		---	93.676,13
- Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		16.930,29	(76.164,13)
- Aprovisionamientos	14	(16.930,29)	(21.615,46)
Compra de edificios y solares		----	(105.628,00)
Obras y servicios realizados por terceros		(16.930,29)	(9.409,23)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		---	93.421,77
- Otros ingresos de explotación		919.980,94	909.254,57
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		174.980,94	184.254,57
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		745.000,00	725.000,00
- Gastos de personal		(608.029,54)	(523.782,36)
Sueldos, salarios y asimilados		(465.954,06)	(379.471,00)
Cargas sociales	14	(142.075,48)	(144.311,36)
- Otros gastos de explotación		(229.722,18)	(289.593,07)
Servicios exteriores		(217.308,70)	(276.728,54)
Tributos		(12.413,48)	(13.728,73)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		---	864,22
Otros gastos de gestión corriente		---	(0,02)
- Amortización del inmovilizado		(139.563,82)	(146.253,05)
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		59.971,97	62.263,27
- Otros resultados		659,74	461,49
RESULTADO DE EXPLOTACION		**3.297,11**	**8.247,39**
- Ingresos financieros		---	54,45
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		---	54,45
RESULTADO FINANCIERO		**---**	**54,45**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**3.297,11**	**8.301,84**
- Impuesto sobre beneficios		(280,26)	(701,51)
RESULTADO DEL EJERCICIO		**3.016,85**	**7.600,33**

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Nota	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		**3.016,85**	**7.600,33**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		---	---
Efecto impositivo		---	---
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		**---**	**---**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados		(59.971,97)	(62.263,27)
Efecto impositivo		42.492,89	45.533,32
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		**(17.479,08)**	**(16.729,95)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(14.462,23)**	**(9.129,62)**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	**21.604.392,00**	**372.476,19**	**(7.622.906,86)**	**65.127,62**	**1.056.416,01**	**15.475.504,96**
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2018	**21.604.392,00**	**372.476,19**	**(7.622.906,86)**	**65.127,62**	**1.056.416,01**	**15.475.504,96**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**---**	**---**	**---**	**7.600,33**	**(16.729,95)**	**(9.129,62)**
Operaciones con socios o propietarios	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**
Distribución del resultado del ejercicio 2017	**---**	**---**	**65.127,62**	**(65.127,62)**	**---**	**---**
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	**21.604.392,00**	**372.476,19**	**(7.557.779,24)**	**7.600,33**	**1.039.686,06**	**15.466.375,34**
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2019	**21.604.392,00**	**372.476,19**	**(7.557.779,24)**	**7.600,33**	**1.039.686,06**	**15.466.375,34**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**---**	**---**	**---**	**3.016,85**	**(17.479,08)**	**(14.462,23)**
Operaciones con socios o propietarios	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**	**---**
Distribución del resultado del ejercicio 2018	**---**	**---**	**7.600,33**	**(7.600,33)**	**---**	**---**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**21.604.392,00**	**372.476,19**	**(7.550.178,91)**	**3.016,85**	**1.022.206,98**	**15.451.913,11**

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado el 31de diciembre (Euros)

	Nota	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**3.297,11**	**8.301,84**
Ajustes al resultado		**65.735,90**	**58.983,33**
Amortización del inmovilizado (+)		139.563,82	146.253,05
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		---	(11.096,05)
Imputación de subvenciones(-)		(59.971,97)	(62.263,27)
Ingresos financieros (-)		---	(54,45)
Otros ingresos y gastos (-/+)		(13.855,95)	(13.855,95)
Cambios en el capital corriente		**(63.278,94)**	**135.491,29**
Existencias (+/-)		(24.637,10)	96.267,20
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		5.660,30	121.345,81
Otros activos corrientes (+/-)		(5.514,42)	(1.391,56)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(45.048,42)	(75.833,61)
Otros pasivos corrientes (+/-)		6.260,70	(4.896,55)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(909,06)**	**54,45**
Cobros de intereses (+)		---	54,45
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(909,06)	---
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**4.845,01**	**202.830,91**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		**(32.085,89)**	**---**
Inmovilizado material		(14.609,86)	---
Inversiones inmobiliarias		(17.476,03)	---
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(32.085,89)**	**---**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**---**	**---**
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(27.240,88)**	**202.830,91**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**1.222.408,12**	**1.019.577,21**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**1.195.167,24**	**1.222.408,12**

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.

Memoria 2019
(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/a, 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 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de junio de 2019.

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/as independientes efectuadas sobre la base de las promociones inmobiliarias más probables, que según los/as administradores/as 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.

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en su empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, tal como se detalla en la nota 17 de esta memoria.

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 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	Importe
BASES DE REPARTO	3.016,85
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	3.016,85
DISTRIBUCIÓN	3.016,85
- A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	3.016,85

NOTA 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado de 2019, 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 atribuible 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 2019 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/as 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/a la arrendatario/a 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 2019 ni en el precedente, habiendo traspasado a resultado del ejercicio 59.971,97 euros (62.263,27 euros en 2018).

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/as Administradores/as 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 su plantilla 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 aquel personal que sea despedido sin causa justificada, sin que existan razones objetivas que hagan necesaria la contabilización de una provisión por este concepto.

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 01.01.18	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.18	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.19
- 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 01.01.18	Dotaciones	Saldo al 31.12.18	Dotaciones	Dismin.	Saldo al 31.12.19
- Aplicaciones informáticas	65.983,58	2.236,92	68.220,50	2.236,92	---	70.457,42
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	65.983,58	2.236,92	68.220,50	2.236,92	---	70.457,42

VALOR NETO	5.998,77	3.761,85	1.524,93

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 2019 por 60.798,01 euros (60.798,01 euros en 2018).

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 01.01.18	Altas	Saldo al 31.12.18	Altas	Saldo al 31.12.19
- 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	5.102,12	144.313,15
- Equipos para procesos de información	25.637,32	---	25.637,32	9.507,74	35.145,06
- 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	14.609,86	2.140.355,00

	AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
	Saldo al 01.01.18	Dotaciones	Saldo al 31.12.18	Dotaciones	Saldo al 31.12.19
- Construcciones	329.251,69	61.530,22	390.781,91	60.390,12	451.172,03
- Maquinaria	3.665,82	1.665,00	5.330,82	1.665,00	6.995,82
- Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	119.965,35	5.071,26	125.036,61	2.519,28	127.555,89
- Equipos para procesos de información	24.789,06	848,26	25.637,32	1.569,27	27.206,59
- Elementos de transporte	8.362,31	1.692,48	10.054,79	100,28	10.155,07
- Otro inmovilizado material	1.611,61	324,00	1.935,61	324,00	2.259,61
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	487.645,84	71.131,22	558.777,06	66.567,95	625.345,01
VALOR NETO	1.638.099,30		1.566.968,08		1.515.009,99

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:

	2019	2018
- Construcciones	23.118,70	23.118,70
- Otras instalaciones	60.890,55	60.890,55
- Mobiliario	55.675,83	52.919,30
- Equipos para procesos de información	25.637,32	25.637,32
- Elementos de transporte	10.155,07	---
- Otro inmovilizado material	874,51	874,51
TOTAL	176.351,98	163.440,38

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 01.01.18	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.18	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.19
- Terrenos	4.845.326,64	---	134.150,37	4.711.176,27	659,74	---	4.711.836,01
- Construcciones	4.041.307,68	---	477.334,55	3.563.973,13	16.816,29	---	3.580.789,42
TOTAL VALOR DE COSTE	8.886.634,32	---	611.484,92	8.275.149,40	17.476,03	---	8.292.625,43

	AMORTIZACIÓN ACUMULADA						
	Saldo al 01.01.18	Dotaciones	Bajas	Saldo al 31.12.18	Dotaciones	Bajas	Saldo al 31.12.19
- Construcciones	539.119,85	72.884,91	55.689,20	556.315,56	70.758,95	---	627.074,51
TOTAL AMORTIZACION ACUMULADA	539.119,85	72.884,91	55.689,20	556.315,56	70.758,95	---	627.074,51

	DETERIORO DE VALOR				
	Saldo al 01.01.18	Dotaciones	Saldo al 31.12.18	Dotaciones	Saldo al 31.12.19
- Terrenos	3.552.350,53	---	3.552.350,53	---	3.552.350,53
TOTAL DETERIORO DE VALOR	3.552.350,53	---	3.552.350,53	---	3.552.350,53
VALOR NETO	4.795.163,94		4.166.483,31		4.113.200,39

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	26.939,64	---	173.863,04
- Edificio de oficinas en Orbegozo	3.842.928,53	600.134,87	---	3.242.793,66
- Terrenos Landare	4.248.234,48	---	3.552.350,53	695.883,95
- Terreno Resto Polígono Erratzu	659,74	---	---	659,74
TOTAL	8.292.625,43	627.074,51	3.552.350,53	4.113.200,39

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 fueron traspasadas a existencias previa tasación por expertos/as independientes en el ejercicio 2018. Ello generó 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/as independientes en el año 2013.

Los ingresos por arrendamiento generados en el ejercicio 2019 han sido de 165.827,69 euros (173.491,23 euros en 2018).

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:

	2019	2018
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
- Hasta un año	171.103,51	182.688,63
- Entre uno y cinco años	404.527,56	253.719,19
- Más de cinco años	303.841,28	318.711,36
- Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	165.827,69	173.491,24

La entidad mantiene 16 contratos de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2019 (16 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 en concepto de subarriendos ha ascendido a 1.173,96 euros (1.160,03 euros en el ejercicio 2018).

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

	2019	2018
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
- Hasta un año	4.583,71	4.547,33
- Entre uno y cinco años	18.334,84	18.189,32
- Más de cinco años	73.339,36	77.304,61
- Pagos mínimos por arrendamiento reconocido como gasto del periodo	4.547,33	4.493,41

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 31.12.19	Saldo al 31.12.18
TERRENOS Y EDIFICIOS ADQUIRIDOS	3.810.358,60	3.802.651,79
- Terrenos y edificios adquiridos (Insausti)	6.122.558,56	6.114.851,75
- Deterioro de terrenos y edificios adquiridos	(2.312.199,96)	(2.312.199,96)
PROMOCIONES EN CURSO	6.146.595,70	6.129.665,41
- Promoción Florida	29.179.722,19	29.162.791,90
- Deterioro de promoción Florida	(23.033.126,49)	(23.033.126,49)
PROMOCIONES TERMINADAS	473.470,00	473.470,00
- Promoción en Azpeitia-Nuarbe	555.795,72	555.795,72
- Deterioro de promoción Azpeitia-Nuarbe	(82.325,72)	(82.325,72)
TOTAL	10.430.424,30	10.405.787,20

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 fueron 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/las Administradores/as 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 registradas el valor de las tres viviendas de Nuarbe que fueron traspasadas 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/as 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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 Derivados Otros	Créditos Derivados Otros
	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
- Préstamos y partidas a cobrar	2.219,57	7.366,52
- Otros	---	---
TOTAL	2.219,57	7.366,52

Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, clasificados por categorías son:

	Clases	
	Derivados y otros	Derivados y otros
	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
- Débitos y partidas a pagar	31.830,25	9.093,45
TOTAL	31.830,25	9.093,45

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a corto plazo, a 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, clasificados por categorías son:

	Clases	
	Derivados y otros	Derivados y otros
	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
- Débitos y partidas a pagar	1.076.803,08	1.133.588,55
TOTAL	1.076.803,08	1.133.588,55

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 2019, 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	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes
- Otros pasivos financieros	70.792,75	38.962,50	---	5.753,45	26.076,80	---
TOTAL	70.792,75	38.962,50	---	5.753,45	26.076,80	---

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

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

En el ejercicio 2019 no se ha reconocido importe alguno por deterioros de valor en los saldos deudores, reconociéndose en el ejercicio 2018 un importe de 2.335,78 euros.

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	
	2019	2018
- Préstamos y partidas a cobrar	---	54,45
TOTAL	---	54,45

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 2019 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 2019 de las subvenciones de capital recibidas por la Sociedad, y que se muestran netas del efecto impositivo calculado para un tipo del 24%, es la siguiente:

ORGANISMO	Saldo al 01.01.18	Aumentos	Traspaso a Resultados	Efecto impositivo	Saldo al 31.12.18	Aumentos	Traspaso a Resultados	Efecto impositivo	Saldo al 31.12.19
- Bidegi, S.A.	1.056.416,01	---	(62.263,27)	45.533,32	1.039.686,06	---	(59.971,97)	42.492,89	1.022.206,98
TOTAL	1.056.416,01	---	(62.263,27)	45.533,32	1.039.686,06	---	(59.971,97)	42.492,89	1.022.206,98

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	2019	2018
- Diputación Foral de Gipuzkoa	Gastos funcionamiento	745.000,00	725.000,00
- Otros organismos	Formación y otros	---	---
TOTAL		745.000,00	725.000,00

NOTA 13. SITUACIÓN FISCAL

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

	Saldo al 31.12.19		Saldo al 31.12.18	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Saldos deudores	2.505,85	---	3.019,20	---
- Hacienda deudora por IVA	2.228,60	---	3.019,20	---
- Organismos de la Seguridad Social deudores	277,25	---	---	---
Saldos acreedores	34.413,09	322.802,21	39.780,94	365.295,10
- Pasivos por impuesto diferido	---	322.802,21	---	365.295,10
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	20.270,60	---	23.758,79	---
- Hacienda acreedora por Impuesto sociedades	72,71	---	701,51	---
- Organismos de la Seguridad Social	11.156,94	---	11.864,24	---
- Elkarkidetza	2.912,84	---	3.456,40	---

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

	2019	2018
1. Resultado contable	3.016,85	7.600,33
2. Diferencias permanente	(1.368,29)	(3.449,41)
. Impuesto sobre sociedades registrado en contabilidad	280,26	701,51
. Compensación de bases imponibles negativas	(1.648,55)	(4.150,92)
3. Resultado fiscal	1.648,56	4.150,92

La cuota íntegra resultante de aplicar el tipo impositivo a la base imponible ha sido reducida en 115,40 euros (377,73 euros en 2018) 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 (142 miles de euros en 2018).

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	526.294,96	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:

	2019			
	Saldo al 31.12.18	Cambio tipo impositivo	Disminuciones	Saldo al 31.12.19
Pasivos por impuestos diferidos:				
- Diferencias temporarias imponibles	365.295,10	(28.099,61)	(14.393,27)	322.802,21
Subvenciones, donaciones y legados	365.295,10	(28.099,61)	(14.393,27)	322.802,21

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

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 2019 del 4% 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/las administradores/as 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:

	2019	2018
- Compra de edificios	7.706,81	3.199,21
- Trabajos realizados por terceros	16.930,29	9.409,23
- Variación de existencias de terrenos y edificaciones	(7.706,81)	9.007,02
Total aprovisionamientos	16.930,29	21.615,46

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:

	2019	2018
- Seguridad Social a cargo de la empresa	108.639,66	116.121,64
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	10.425,64	12.097,40
- Otros gastos	23.010,18	16.092,32
Total cargas sociales	142.075,48	144.311,36

Las ganancias originadas fuera de la actividad normal de la empresa en el ejercicio 2019 incluidas en la partida "Otros resultados", han sido de 659,74 euros (850,00 euros en 2018). El origen de las ganancias, se corresponden con el reconocimiento y registro contable de un terreno del que se desconocía su propiedad.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

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

	2019	2018
Categoría	Nº medio	Nº medio
- Gerente	1,00	1,00
- Licenciados/as	1,71	3,00
- Responsable administración	1,00	1,00
- Técnica dinamizadora	0,25	---
- Administrativa-Traductora	1,75	2,00
- Arquitecto técnico	1,00	1,00
- Técnica Financiera	1,00	1,00
- Técnico dinamizador gestión de pastos	0,25	---
TOTAL	7,96	9,00

La distribución por sexos al término del ejercicio 2019 y 2018 de la sociedad, incluyendo las consejeros/as, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

	Mujeres		Hombres	
Categoría	2019	2018	2019	2018
- Consejeros/as	3	3	7	8
- Gerente	---	---	1	1
- Licenciados/as	0	2	1	1
- Responsable administración	1	1	---	---
- Técnica dinamizadora	1	---	---	---
- Administrativa-Traductora	1	2	---	---
- Arquitecto técnico	---	---	1	1
- Técnica Financiera	1	1	---	---
- Técnico dinamizador gestión de pastos	---	---	1	---
TOTAL	7	9	11	11

Los/as 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, todos/as los/las administradores/as 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 2019 retribuciones por 71 miles de euros (70 miles de euros en 2018).

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

	2019	2018
Auditoría de cuentas	4.263,00	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 2018).

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. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Como consecuencia de la pandemia derivada del coronavirus COVID 19, en marzo de 2020, el Gobierno ha adoptado medidas restrictivas que afectan al confinamiento de las personas, cuarentena, así como la paralización de buena parte las actividades económicas, que han visto reducido el volumen de operaciones de forma significativa, circunstancia que constituye un aumento de la incertidumbre en cuanto al desarrollo futuro de la economía en general, y de la propia actividad de las empresas en particular.

Los/las Administradores/as de la Sociedad han considerado que los efectos que se deriven del COVID-19, son un hecho posterior que no supone un ajuste en las cuentas anuales del presente ejercicio 2019, y los mismos serán tenidos en cuenta, en su caso, en las cuentas anuales del ejercicio 2020. Los citados efectos dependerán de la evolución de esta crisis sanitaria, que en este momento resultan desconocidos, y de la capacidad de reacción de los agentes económicos, por lo que no resulta posible efectuar una estimación de los efectos que de ellos pudieran derivarse.

En todo caso, los/las Administradores/as consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para la Sociedad no tendría efectos significativos, y sus órganos supervisan continuamente la evolución de la situación a los efectos de poder reaccionar, y tomar las decisiones oportunas que le permitan afrontar su impacto, en todos los ámbitos empresariales que les puedan afectar.

NOTA 18. 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 la 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:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21,81	23,40
Ratio de operaciones pagadas	21,86	24,31
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,36	14,87
	Importe	Importe
Total pagos realizados	224.413,21	247.545,05
Total pagos pendientes	3.434,41	26.369,94

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2019

Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A., se constituye el 25 de abril de 1990 con la denominación de Urnieta Lantzen S.A. Su domicilio social y fiscal está fijado en Donostia, Palacio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, Plaza de Gipuzkoa s/n y su centro de trabajo está ubicado en Hernani, Polígono Ibaiondo nº 27-1ª planta (oficina 1.2 y 1.7).

Su capital social a cierre 2019 se fija en 21.604.392 €, representado por 3.600.732 acciones nominativas iguales e indivisibles de un valor nominal unitario de 6 euros, totalmente suscritas y desembolsadas, cuya titularidad corresponde íntegramente a la Diputación Foral de Gipuzkoa. La Sociedad está adscrita al departamento de Promoción Económica, Turismo y Medio Rural (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural).

Al inicio de la nueva legislatura, el Consejo de Administración de la Sociedad ha considerado necesaria la reestructuración de la plantilla por lo que a finales de agosto ha rescindido el contrato de una arquitecta y ha contratado un técnico dinamizador de gestión de pastos para realizar las tareas de gestión de pastos de montaña. Tras la incorporación de esta nueva figura, la Sociedad cuenta con ocho personas en la plantilla.

Con la nueva legislatura (tras la incorporación del nuevo equipo foral surgido tras los resultados de las elecciones municipales y forales celebradas el 26 de mayo de 2019) se inicia el proceso de elaboración del Plan Estratégico de la Diputación Foral de Gipuzkoa para el periodo 2020-2023, en la que se contempla el **Programa Landagipuzkoa** para el impulso al dinamismo y a los servicios en las zonas rurales.

Landagipuzkoa contará al menos con los siguientes cuatro programas:

- Despliegue de la banda ancha ultrarrápida
- Plan de renovación de caminos rurales
- Plan de renovación de la red eléctrica
- Abastecimiento de agua en el medio rural

La Sociedad tendrá un papel importante en la gestión de dicha iniciativa Landagipuzkoa.

Asimismo, sigue propiciando nuevas dinámicas que redunden en una mejora en la **gestión de los pastos de montaña de Gipuzkoa** y trabajando en la **intermediación de oferta y demanda de suelo** en el primer sector.

Además de ello, continua con la línea denominada "**Gestión del activo**", donde continúa con su política de alquiler y buscando soluciones a los suelos de su propiedad.

▪ PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE EL 2019

a) Programa Landagipuzkoa+

El objetivo del programa Landagipuzkoa+ (dirigido al sector primario y enmarcado dentro del Plan de Reactivación Económica) es conseguir en el medio rural unos servicios y un bienestar social equiparables al medio urbano. Para ello, cuenta con cuatro líneas de actuación: el de la Banda Ancha Ultrarrápida y el que desarrolla los Proyectos Estratégicos de Promoción Económica (ambas destinadas a municipios con menos de 2.500 habitantes) y el Plan de Caminos rurales y el Plan de renovación de la red eléctrica (destinadas a todo el medio rural del territorio).

La Sociedad, en su condición de medio propio y servicio técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa, está a disposición del departamento para ayudar y colaborar en todo aquello que considere necesario para el buen desarrollo de las cuatro líneas de trabajo. Así mismo, mantiene una estrecha relación con los diferentes Ayuntamientos y trabaja en coordinación con el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural), para impulsar actuaciones encaminadas a la consecución del equilibrio territorial.

Las actuaciones que se han llevado a cabo en 2019, son las siguientes:

La Sociedad está trabajando en el programa de la **Banda Ancha Ultra-rápida**. Con este programa se pretende extender a núcleos urbanos (incluso hasta una ampliación de hasta 2 kilómetros desde el núcleo urbano) el desarrollo de las Tecnologías de Información y Comunicación. Se prevé que para junio del 2020 llegue a los 49 municipios con menos de 2.500 habitantes.

El 18 de mayo del 2018, el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural) publica en el Boletín Oficial de Gipuzkoa las bases reguladoras y convocatoria 2018 de ayudas para la extensión de la Banda Ancha Ultra-rápida a las unidades inmobiliarias diseminadas ubicadas en un radio de 0 a 2.000 metros de los cascos urbanos de municipios de menos de 2.500 habitantes del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Así, en septiembre de 2018, la diputada foral resuelve conceder la ayuda para la extensión de la Banda Ancha Ultra-rápida, a la entidad Telefónica de España, S.A.

La Sociedad, ha realizado el trabajo de recogida de datos, análisis y visualización del despliegue de la banda ancha ultra-rápida en diferentes municipios para ir avanzando en la ejecución de dicho programa.

En cuanto a la **mejora de los caminos rurales**, el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural) ha publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 25 de febrero de 2019, las bases reguladoras y convocatoria 2019 de ayudas para caminos rurales del Territorio Histórico de Gipuzkoa con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población rural y favorecer el desarrollo del sector primario, mejorando las vías de acceso a los diferentes servicios, mejorando la accesibilidad y el transporte en general para sus usuarios/usuarias y posibilitando una mejor explotación de las superficies agrarias.

La resolución de dicha convocatoria ha sido publicada el 20 de mayo del 2019.

La Sociedad ha trabajado junto con el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural) en la gestión de dicha subvención; informando a los Ayuntamientos, estudiando las numerosas solicitudes recibidas (sobre si cumplían con los requisitos exigidos o había que subsanar) y por último, realizando visitas a todas las obras ejecutadas para certificar su ejecución y proceder a abonar la subvención correspondiente.

Por último, en cuanto al Plan de **renovación de la red eléctrica**, comentar que el 28 de julio de 2016 la Diputación Foral de Gipuzkoa e Iberdrola Distribución Eléctrica, firman un convenio de colaboración que persigue dotar de energía eléctrica a aquellas zonas rurales cuyas demandas de energía no pueden ser atendidas con las actuales infraestructuras y modernizar parte del actual entramado eléctrico en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Tras la firma del convenio, se han revisado las solicitudes presentadas a Iberdrola y se han ejecutado los trabajos en base a la prioridad de cada proyecto. La Diputación, además del aspecto técnico, ha trabajado para agilizar el aspecto burocrático de permisos y autorizaciones, en el caso de ser necesario, gestionando la obtención de los oportunos permisos entre particulares y municipios. En este último aspecto, es donde la Sociedad ha prestado su ayuda al departamento, además de ofrecer a los/las particulares asesoramiento en la gestión de ayudas.

Por otro lado, los/las técnicos/técnicas de la Sociedad se han reunido con todos los ayuntamientos de Gipuzkoa para detectar si tienen problemas con el abastecimiento de agua, identificar las necesidades que puedan tener y obtener la máxima información posible para el departamento.

b) <u>Desarrollo rural</u>

La Sociedad está adscrita al departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural) y tiene por objeto *la adquisición y gestión de suelo susceptible de uso agrario en el Territorio Histórico de Gipuzkoa* y tiene la *condición de medio propio y servicio técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa pudiendo conferirle encomiendas y adjudicarle contratos.*

En este sentido, la sociedad ve la necesidad de seguir contratando los **servicios de gestión de pastos de montaña** de Gipuzkoa porque dichos pastos se encuentran sin seguimiento ni control, del ganado y de las infraestructuras realizadas, y también para fomentar la coordinación entre los diferentes agentes afectados.

Para ello, en enero de 2019, la Sociedad ha aprobado encargar dichos servicios a Jon Zubizarreta Aldaia por un importe de 14.995 € (IVA excluido) y un plazo de 4 meses.

Además, en mayo del 2019, se abre la campaña de acceso a las bordas de montaña y durante la época estival se mantiene abierto para el uso de los/las pastores/pastoras. Ante este hecho, la Sociedad se ve en la obligación de fomentar la gestión de las inversiones y coordinación de las bordas de montaña de Gipuzkoa, que a su vez, se coordinará con entidades como la Mancomunidad de Enirio-Aralar entre otros. Así, en mayo del 2019, la Sociedad ha contratado el **servicio de gestión en inversiones y coordinación de las bordas de montaña** por un importe de 14.995 € (IVA excluido) y un plazo de 4 meses.

Por su parte, tanto el **Ayuntamiento de Idiazabal** como la Sociedad, consideran que la cooperación entre ambas entidades puede contribuir a mejorar la gestión de los pastos de montaña, y por ello, una vez finalizada la vigencia del convenio de colaboración que firmaron el 26 de mayo de 2017, y viendo que el resultado fue totalmente satisfactorio, ambas partes han decidido que es conveniente continuar en esta línea.

Según el convenio, el Ayuntamiento pone todos sus recursos a disposición de la Sociedad y ésta, abona al Ayuntamiento 50.000 €. Para hacer frente a este coste, la Sociedad ha recibido en el 2019, la cantidad de 50.000 € por parte del departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial (actualmente Promoción Económica, Turismo y Medio Rural).

En consonancia con lo anterior y en el ámbito de su objeto social, la Sociedad ve conveniente reforzar esta línea de actuación. A fin de propiciar nuevas dinámicas que redunden en una mejora de la gestión de los pastos de montaña de Gipuzkoa, ve necesario impulsar la colaboración y coordinación entre todos los agentes implicados en la misma. El objetivo es impulsar el entorno rural del municipio mediante una gestión sostenible.

A lo largo del 2017 y 2018 y con el objetivo de realizar trabajos de mejora de pastizales en la zona de **Ernio-Gazume** y **Gorosmendi-Ipuliño de Berastegi** y ponerlos a disposición de ganaderos/ganaderas que puedan estar interesados/interesadas, la Sociedad firma varios contratos privados con algunos/algunas de los/las propietarios/propietarias de terrenos en esas zonas.

El 28 de febrero de 2019 se ha constituido la Federación Ganadera de Berastegi y el 2 de julio de 2019, la Federación Ganadera de Ernio-Gazume con el objetivo de mantener los pastos de la zona con un adecuado uso del ganado en las mismas.

Tras la incorporación del nuevo equipo foral surgido tras los resultados de las elecciones municipales y forales celebradas el 26 de mayo del 2019, el Consejo de Administración en su sesión del 30 de agosto (viendo que la Sociedad carece de personal propio que permita realizar las tareas en torno a la gestión de pastos de montaña), ha decidido contratar a dos personas para el desarrollo de la actividad de los ganaderos/ganaderas y para implicarse en la participación y/o vinculación de nuevas tierras como posibles recursos de pastoreo.

Por último, comentar que en virtud del convenio firmado el 23 de abril de 2010 entre la Sociedad y Bidegi Gipuzkoako Azpiegituren Agentzia-Agencia Guipuzcoana de Infraestructuras, S.A., la Sociedad da inicio al acondicionamiento de la agroaldea **Arizmendi**, en el término municipal de Urnieta. Se trata de terrenos de propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa que en enero 2010 cede a la Sociedad en derecho de usufructo por un periodo de 30 años. Una vez ejecutadas las obras de acondicionamiento, se ceden en arrendamiento las cinco parcelas resultantes a fin de destinarlas a aprovechamiento hortícola. A cierre 2019, las cinco parcelas están arrendadas.

c) Gestión del activo de la Sociedad

En relación a la gestión del activo de la Sociedad, la Sociedad viene realizando las acciones necesarias para impulsar esta línea.

La Sociedad ha tenido prácticamente arrendadas la totalidad de las **oficinas de Orbegozo,** excepto las oficinas 1.2 y 1.7 de la primera planta que las utiliza para su propio uso, uno de los dos locales de la planta baja y las plazas de garaje.

Si bien, en abril del 2019 la sociedad arrendataria de las oficinas 2.1 y 2.2 de la segunda planta ha rescindido su contrato, el 1 de mayo se volvieron a arrendar.

En cuanto a las cuatro oficinas de la tercera planta, en octubre, la sociedad arrendataria ha rescindido su contrato y a finales de noviembre se ha arrendado una de las cuatro oficinas.

Los ingresos obtenidos por el alquiler de las oficinas durante el ejercicio 2019, ascienden a 154.458,87 euros. Por el contrario, los gastos asumidos, incluida la amortización de las oficinas, ascienden a 108.799,45 euros.

Siguiendo con la política de alquiler y en lo que se refiere a las viviendas, la única vivienda que posee en **Beizama**, ha estado arrendada durante todo el año.

Los ingresos obtenidos por la Sociedad en el 2019, por el alquiler de la vivienda, ascienden a 5.492,16 euros. Cantidad algo superior a los gastos que ha tenido que asumir, 4.222,06 euros, incluida la amortización de la vivienda.

En cuanto a las tres viviendas de **Nuarbe (Azpeitia)**, el Consejo de Administración en su sesión del 22 de marzo de 2018, acuerda tasar las viviendas de Nuarbe para tener un valor actualizado de las mismas y destinarlas a la venta, por lo que su valor actualizado se contabiliza como existencias en el balance de situación.

En cuanto al suelo de **La Florida**, el 23 de junio de 2015 se eleva a escritura pública el "Convenio Urbanístico de Colaboración" suscrito el 3 de febrero de 2014 entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Hernani y se procede en el mismo acto a cumplimentar y formalizar las obligaciones contraídas en dicho Convenio.

Por un lado, la Sociedad constituye a favor del Ayuntamiento de Hernani, un derecho real de usufructo de la finca "Landare-Toki" por un plazo de 30 años.

Y por otro lado, se compromete a entregar al Ayuntamiento de Hernani, cuatro viviendas de protección oficial, cuyo valor no será inferior a 527.309 euros, así como un local de 600 m^2 valorado en 327.400 euros. Para garantizar la entrega de las cuatro viviendas de protección oficial, la Sociedad formaliza un aval bancario por 527.309 euros.

Con la firma de dicho usufructo y la entrega de los inmuebles arriba mencionados, el Ayuntamiento de Hernani da por saldada la deuda de 1.049.020 euros que tenía la Sociedad por la compra de la parcela de Ibaiondo, y la deuda de 527.309 euros correspondiente al 10% de aprovechamiento de dicha área.

El 12 de junio de 2015 se publica la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana, donde se recoge que el 100% de las viviendas pasan a ser de régimen de protección pública, cuando inicialmente el 60% de las viviendas eran libres, y donde se define el régimen urbanístico general del área (HI) FL08-La Florida de Hernani.

Asimismo, el 27 de junio de 2016, la Sociedad adjudica el contrato de servicios de redacción del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Convenio de Concertación, Junta de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del área (HI) FL08-La Florida de Hernani a la UTE formada por Arkigest Estudioa, S.L. y Asmatu, S.L. En 2018, la empresa Arkigest Estudioa, S.L. y Asmatu S.L.P. (UTE La Florida) redactan el Programa de Actuación Urbanizadora, el 13 de mayo de 2019 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Hernani ha aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanizadora y el 26 de septiembre de 2019 se ha aprobado definitivamente dicho documento. Actualmente se está trabajando en la redacción del Proyecto de Reparcelación.

El suelo incluido en el área A.U.13 **"Intsausti" de Azkoitia**, también permanece en el activo de la Sociedad. Actualmente, la Sociedad está colaborando en el programa de desarrollo urbanístico que está llevando a cabo el Ayuntamiento de Azkoitia.

Así, el 17 de mayo de 2019 en la Asamblea de la Junta de la Unidad de Ejecución, se ha aprobado inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la U.E.13.1 de Insausti de Azkoitia.

- **ACTIVIDADES REALIZADAS EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

En el ejercicio 2019 no se han desarrollado actuaciones en dichas materias.

- **ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no ha adquirido ni ha poseído en ningún momento del ejercicio acciones propias.

- **ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Como consecuencia de la crisis sanitaria motivada por el COVID-19, el 14 de marzo de 2020 el Gobierno ha publicado el Real Decreto 463/2020 por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria y el 18 de marzo de 2020 se ha publicado el Real Decreto-Ley 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, donde se recoge la ampliación del plazo de formulación de las Cuentas Anuales que será de tres meses a partir de la fecha de finalización del estado de alarma.

Por este motivo, la Sociedad no ha podido formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 dentro del plazo habitual de tres meses desde el cierre del ejercicio.

La crisis sanitaria ha generado un impacto negativo global cuya cuantificación está sometida a un elevado nivel de incertidumbre. En el contexto de esta situación extraordinaria, la Sociedad manifiesta su imposibilidad de realizar una estimación exacta del efecto derivado del COVID-19 debido a que los hechos futuros que pueden provocar efectos significativos sobre la actividad de la Sociedad son ajenos a ella.

Don IMANOL LASA ZEBERIO y Don SEGUNDO DÍEZ MOLINERO, en calidad de presidente y secretario, respectivamente, de la Sociedad "ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U." manifiestan que han estampado su firma en todas las hojas que constituyen las cuentas anuales y el informe de gestión de dicha Sociedad correspondientes al ejercicio 2019.

A su vez el resto de administradores/as dan conformidad a la formulación de las cuentas anuales e informe de gestión citados, firmando el presente documento.

Fdo.: D. Imanol Lasa Zeberio
D.N.I.: 44.141.844-Z

Fdo.: D. Xabier Arruti Olazabal
D.N.I.: 34.090.786-W

Fdo.: Dña. Aranzazu Ariztimuño Larraza
D.N.I.: 33.448.893-Q

Fdo.: D. Joseba Iñaki Labaka Beristain
D.N.I.: 34.088.514-F

Fdo.: D. Miguel Angel Crespo Rico
D.N.I.: 15.935.504-T

Fdo.: Dña. Mónica Pedreira Lanchas
D.N.I.: 44.135.382-S

Fdo.: Dña. María Teresa Arana Pérez
D.N.I.: 20.169.571-C

Fdo.: D. Peio Gascón Arambillet
D.N.I.: 15.251.288-B

Fdo.: D. Joseba Imanol Serón Egurza
D.N.I.: 15.963.064-Y

Fdo.: D. José Miguel Ochoteco Aguirre
D.N.I.: 15.232.454-Z

Fdo.: D. Rafael Uribarren Axpe
D.N.I.: 15.344.634-T

Donostia-San Sebastián, a 17 de junio de 2020.