

---

**PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

**EJERCICIO 2016**

---

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS E INFORME DE GESTIÓN**  
**JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

---



## AUDITORÍA & CONSULTORÍA

### INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista de Promoción Económica de Ermua, S.A.U.:

#### **Informe sobre las cuentas anuales abreviadas**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Promoción Económica de Ermua, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que



sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Promoción Económica de Ermua, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BSK Bask Consulting, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S1005

Alfonso Goiriastuena

16 de junio de 2017





Espacio destinado para la firma de los administradores

**PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.**

**BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015 (Notas 1,2,3 Y 4)**

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2016	31.12.2015
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.219.414</b>	<b>11.881.762</b>
I. Inmovilizado intangible.	Nota 5	1.872	910
II. Inmovilizado material.	Nota 6	4.773.238	4.830.984
III. Inversiones inmobiliarias.	Nota 6	5.254.637	5.391.195
IV. Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo.		0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	Nota 7	1.181.819	1.650.825
VI. Activos por impuesto diferido.	Nota 15	7.848	7.848
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>15.811.104</b>	<b>17.602.867</b>
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0	0
II. Existencias.	Nota 8	14.879.561	15.482.314
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	Nota 9	275.199	492.642
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		193.022	398.182
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		0	0
3. Otros deudores.		82.177	94.460
IV. Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo.		0	0
V. Inversiones financieras a corto plazo.	Nota 10	340.000	80.000
VI. Periodificaciones a corto plazo.		54.587	63.394
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		261.757	1.484.517
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>27.030.518</b>	<b>29.484.629</b>





Espacio destinado para la firma de los administradores

**PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015 (Notas 1, 2, 3 y 4)**  
**(Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2016	31.12.2015
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.819.600</b>	<b>15.480.116</b>
A-1) Fondos propios.	Nota 11	13.947.437	14.562.442
I. Capital.		10.381.512	10.381.512
1. Capital escriturado.		10.381.512	10.381.512
2. (Capital no exigido).		0	0
II. Prima de emisión.		6.261.598	6.261.598
III. Reservas.		79.999	79.999
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0	0
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(2.160.667)	(1.570.573)
VI. Otras aportaciones de socios.		0	0
VII. Resultado del ejercicio.		(615.005)	(590.094)
VIII. (Dividendo a cuenta).		0	0
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0	0
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0	0
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	Nota 12	872.163	917.674
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.536.184</b>	<b>12.485.749</b>
I. Provisiones a largo plazo.		0	0
II. Deudas a largo plazo.		11.197.010	12.128.876
1. Deudas con entidades de crédito.	Nota 13	4.832.791	5.081.888
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0	0
3. Otras deudas a largo plazo.	Nota 14	6.364.219	7.046.988
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo.		0	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	Nota 15	339.174	356.873
V. Periodificaciones a largo plazo.		0	0
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>674.734</b>	<b>1.518.764</b>
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.		0	0
II. Provisiones a corto plazo.	Nota 16	28.030	28.030
III. Deudas a corto plazo.		544.637	1.024.362
1. Deudas con entidades de crédito.	Nota 13	252.152	245.595
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		0	0
3. Otras deudas a corto plazo.	Nota 17	292.485	778.767
IV. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo.		0	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	Nota 18	102.067	466.372
1. Proveedores.		53.228	168.009
2. Otros acreedores.		48.839	298.363
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0	0
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>27.030.518</b>	<b>29.484.629</b>

Espacio destinado para la firma de los administradores

**PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANACIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL**  
**EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015 (Notas 1,2,3 y 4)**  
**(Euros)**

	Notas	(Debe) Haber	
		2016	2015
1. Importe neto de la cifra de negocios.	Nota 19	653.099	907.913
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		(602.754)	(2.157.102)
3. Trabajos realizados por la Empresa para su activo.		23.432	27.223
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado.	Nota 6	0	1.300.051
5. Aprovisionamientos.	Nota 19	(190.458)	(197.176)
6. Otros ingresos de explotación.	Nota 19	584.855	577.600
7. Gastos de personal.	Nota 19	(190.907)	(223.914)
8. Otros gastos de explotación.	Nota 19	(327.930)	(325.229)
9. Amortización del inmovilizado.	Notas 5 y 6	(335.563)	(330.525)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	Nota 12	63.211	80.768
11. Excesos de provisiones.		0	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0	54.763
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>		<b>(323.015)</b>	<b>(285.628)</b>
13. Ingresos financieros.		446	24.396
14. Gastos financieros.		(292.436)	(328.862)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0	0
16. Diferencias de cambio.		0	0
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0	0
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)</b>		<b>(291.990)</b>	<b>(304.466)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>(615.005)</b>	<b>(590.094)</b>
18. Impuesto sobre beneficios.		0	0
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+18)</b>		<b>(615.005)</b>	<b>(590.094)</b>



Espacio destinado para la firma de los administradores

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.  
 ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
 EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)  
 (Euros)

A) ESTADOS ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

	Notas	2016	2015
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(615.005)</b>	<b>(590.094)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
I. Por valoración de instrumentos financieros.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.			
II. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.			
V. Efecto impositivo.			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VI. Por valoración de instrumentos financieros.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	Nota 12	(63.211)	(80.768)
IX. Efecto impositivo.	Nota 12	17.699	22.615
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (VI+VII+VIII+IX)</b>		<b>(45.512)</b>	<b>(58.153)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>(660.517)</b>	<b>(648.247)</b>



Especio destinado para la firma de los administradores

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.  
ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)  
(Euros)

B) ESTADOS ABREVIADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
	Escriturado	No exigido											
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014</b>	10.381.512		6.261.598	79.999		(1.145.082)		(425.491)				975.827	16.128.363
I. Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores													0
II. Ajustes por errores 2014 y anteriores													0
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015</b>	10.381.512		6.261.598	79.999		(1.145.082)		(425.491)				975.827	16.128.363
I. Total ingresos y gastos reconocidos								(590.094)				(58.153)	(648.247)
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													0
2. (-) Reducciones de capital													0
3. Otras operaciones con socios o propietarios													0
4. Aplicación del resultado						(425.491)		425.491					0
III. Otras variaciones del patrimonio neto.													
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	10.381.512		6.261.598	79.999		(1.570.573)		(590.094)				917.674	15.480.116
I. Ajustes por cambios de criterio 2015													0
II. Ajustes por errores 2015													0
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016</b>	10.381.512		6.261.598	79.999		(1.570.573)		(590.094)				917.674	15.480.116
I. Total ingresos y gastos reconocidos								(615.005)				(45.512)	(660.517)
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													0
2. (-) Reducciones de capital													0
3. Otras operaciones con socios o propietarios													0
4. Aplicación del resultado						(590.094)		590.094					0
III. Otras variaciones del patrimonio neto.												1	1
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	10.381.512		6.261.598	79.999		(2.160.667)		(615.005)				872.163	14.819.600

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(1) Actividad de la Sociedad y Fusión por Absorción

Actividad de la Sociedad-

La Sociedad "PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA, S.A.U." (en adelante PROMOSA o la Sociedad), con domicilio en la oficina de Promoción municipal, sita en la calle Zearkale, 36, Edificio Izarra Centre, 4ª Planta, de Ermua, se constituyó el 26 de diciembre de 2000, siendo su objeto social la adquisición, transformación y transmisión de toda clase de bienes y activos que redunden en el desarrollo económico del municipio de Ermua, a través de la promoción y oferta de suelo para actividades industriales o terciarias.

De igual manera la Sociedad tiene como objeto el desarrollo en general de las actividades de promoción, construcción y venta de viviendas de cualquier tipología (libre, protección oficial, tasada municipal), locales comerciales, plazas de garaje y demás actuaciones urbanísticas a desarrollar y en especial la promoción, construcción y venta de viviendas de protección oficial, vivienda tasada municipal, apartamentos rotatorios en alquiler en el municipio de Ermua.

Asimismo, tendrá como objeto social el diseño, adquisición, gestión, planificación técnica, ejecución, construcción, instalación, puesta en servicio, operación, administración, explotación, mantenimiento y formación del personal, por sí o por terceros, de todo tipo de redes, instalaciones y equipos de telecomunicaciones, así como la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y cualquier otro de naturaleza análoga a los anteriores.

Fusión por Absorción-

Con fecha 30 de octubre de 2013 la Junta General de Accionistas de Promoción Económica de Ermua, S.A.U. adoptó el acuerdo de aprobar la fusión entre Promoción Económica de Ermua, S.A.U. como sociedad absorbente y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. como sociedad absorbida, con extinción por disolución sin liquidación de ésta, por transmisión en bloque de todo su patrimonio a Promoción Económica de Ermua, S.A.U., que adquirió por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Las características principales de la fusión aprobada fueron descritas en la Nota de Actividad de la Sociedad y Fusión por Absorción incluida en la Memoria abreviada del ejercicio 2013.



(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que expresen, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, y de los resultados de sus operaciones habidos durante el correspondiente ejercicio. Dichas cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de la Sociedad el 5 de julio de 2016.

Aun cuando las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2016 están pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones de importancia en las mismas como consecuencia de dicha aprobación.

b) Principios contables-

Los principios contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales abreviadas son los que se encuentran recogidos en el Código de Comercio, así como en el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1.514/2007, de 16 de noviembre, y en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1.159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

c) Estimaciones realizadas-

En las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016 y 2015 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, de forma prospectiva.



## d) Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

## e) Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

## f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

(3) Aplicación del Resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2016 que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio, según la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	(615.005)
Aplicación: Resultados negativos de ejercicios anteriores	(615.005)
<b>Total</b>	<b>(615.005)</b>

(4) Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, de acuerdo con la legislación vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

El inmovilizado intangible registrado como consecuencia de aplicaciones informáticas se valora a precio de coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, y se amortiza linealmente en un período de cuatro años.

b) Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias-

El inmovilizado material se halla valorado a precio de coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los costes de reparaciones importantes se activan, mientras que el resto de gastos de reparación y gastos de mantenimiento se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Por otra parte, la Sociedad alquila varios locales destinados a oficinas y varias plazas de garaje del Edificio Izarra Centre que son de su propiedad. Estos activos, que se valoran con los mismos criterios indicados anteriormente, se clasifican como Inversiones Inmobiliarias en el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016 adjunto.

c) Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias-

La amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias se efectúa siguiendo el método lineal, mediante la aplicación de los porcentajes anuales derivados de los años de vida útil estimada de cada elemento que se indican a continuación:

	Años
Construcciones	50
Instalaciones	10-15-25
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

La amortización de los elementos que se adicionan al inmovilizado material comienza a registrarse en el momento de su entrada en funcionamiento.

d) Pérdidas por deterioro del valor de los activos intangibles y materiales-

Los activos intangibles y materiales se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores son revertidas, cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable, aumentando el valor del activo con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el saneamiento.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor de los activos intangibles y materiales.

e) Arrendamientos-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no mantiene ningún contrato de arrendamiento.

f) Inversiones financieras-

La Sociedad ha clasificado sus inversiones financieras en las siguientes categorías:

1º- Préstamos y partidas a cobrar: se valoran en el momento de su reconocimiento en el balance de situación abreviado a su valor de mercado, siendo posteriormente valorados a coste amortizado utilizando la tasa de interés efectivo.

Al menos 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.

2º- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: son activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos están fijados en el tiempo. Con respecto a ellos, la Sociedad manifiesta su intención y su capacidad para



conservarlos en su poder desde la fecha de su adquisición hasta la de su vencimiento.

Los criterios de valoración de estos activos financieros son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se recuperará la totalidad de la inversión.

La Dirección de la Sociedad determina la clasificación más apropiada para cada activo en el momento de la adquisición, revisándola al cierre de cada ejercicio.

Respecto a su clasificación en el balance de situación abreviado, las inversiones financieras se clasifican en función de su vencimiento, considerando como corrientes aquéllas con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

g) Existencias-

Al 31 de diciembre de 2012 este epígrafe del balance de situación abreviado incluía dos edificios construidos y tres promociones en curso.

Los dos edificios construidos eran el edificio antiguo de la Monroe, actualmente edificio Zearreko Buelta, y el edificio terciario y vivero de empresas de la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua (Izarra Centre).

El edificio Zearreko Buelta y el Izarra Centre se incluyen a su precio de adquisición, incrementado por los gastos relacionados con su compra (gastos de registro, etc.), por los gastos de construcción incurridos (licencia de obras, certificaciones de los constructores, etc.) y por los gastos financieros correspondientes a los fondos obtenidos expresamente para financiar la construcción.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 se añadieron locales comerciales provenientes de la fusión por absorción entre la Sociedad y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. por importe de 186.152 euros.

La reducción de los mismos se va produciendo a medida que se van vendiendo o alquilando locales, siguiendo el porcentaje que la escritura de división horizontal imputa a los distintos locales.

Las tres promociones en curso eran: las opciones de compra sobre los terrenos que podrían albergar el futuro polo tecnológico del sector auxiliar de automoción y la electrónica, los estudios para la operación relativa a la recuperación y regeneración de los suelos de la Cantera Urko Alde y los estudios para la constitución de la Fundación Izarra.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 se añadieron una parcela solar resultante R.1.A del sector industrial S.I. - 01 Urtia y las promociones en curso provenientes de la fusión mencionada con anterioridad, entre las que destaca la U.E. Lomi Power.

Dichas promociones en curso vienen, asimismo, recogidas a su precio de adquisición.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna provisión cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

h) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

Se valoran en el momento de su reconocimiento en el balance de situación abreviado a su valor de mercado, siendo posteriormente valorados a coste amortizado utilizando la tasa de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos 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 del reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal, siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

La Sociedad dota una provisión para insolvencias en cobertura de las deudas de sus clientes en situación irregular por pago atrasado, suspensión de pagos, insolvencia, mora u otras causas en función de los importes que se estiman resultarán definitivamente fallidos.

Respecto a su clasificación en el balance de situación abreviado, las cuentas a cobrar se clasifican en función de su vencimiento, considerando como corrientes aquellas con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.



i) Subvenciones, donaciones y legados-

Para la contabilización de las subvenciones recibidas la Sociedad sigue los siguientes criterios:

- . Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso, se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.
- . Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a corto plazo transformables en subvenciones.
- . Cuando las subvenciones se conceden para financiar gastos específicos se imputan como ingresos en el ejercicio en que se devengan los gastos que están financiando.

Los Administradores consideran que la Sociedad ha venido cumpliendo los requisitos exigidos para la concesión de dichas subvenciones.

j) Préstamos y cuentas a pagar-

Los préstamos y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquida en el período en que se produce.

Las cuentas a pagar se contabilizan inicialmente por su valor de mercado, siendo posteriormente valoradas a coste amortizado utilizando el método del interés efectivo.

No obstante lo anterior, 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 del reconocimiento inicial como posteriormente por su valor nominal, siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.



Respecto a su clasificación en el balance de situación abreviado, los préstamos y las cuentas a pagar se clasifican en función de su vencimiento, considerando como corrientes aquéllos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

k) Indemnizaciones-

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se vayan a producir despidos de importancia en el futuro y, por consiguiente, no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en los balances de situación abreviados adjuntos.

l) Impuesto sobre beneficios-

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto (ingreso) por impuesto corriente y gasto (ingreso) por impuesto diferido.

El gasto (ingreso) por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generadas y aplicadas en el ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

Los activos y pasivos por impuesto diferido proceden de las diferencias temporarias, definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuesto diferido surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

m) Reconocimiento de ingresos y gastos-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, I.V.A. y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o de la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.



Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

n) Provisiones y contingencias-

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización financiera de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

o) Transacciones entre partes vinculadas-

Con carácter general, las operaciones entre Empresas del Grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su



valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

p) Medio ambiente-

Los costes derivados de las actuaciones encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurrir.

Cuando dichos costes suponen incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

(5) Inmovilizado Intangible

Los movimientos registrados en el coste y en la amortización acumulada del inmovilizado intangible durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Ejercicio 2016	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
COSTE	1.701	1.447	3.148
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(791)	(485)	(1.276)
<b>NETO</b>	<b>910</b>	<b>962</b>	<b>1.872</b>

Ejercicio 2015	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
COSTE	1.701	-	1.701
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(365)	(426)	(791)
<b>NETO</b>	<b>1.336</b>	<b>(426)</b>	<b>910</b>

(6) Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos registrados en el coste y en la amortización acumulada del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Ejercicio 2016	Euros	
	Inmovilizado Material	Inversiones Inmobiliarias
<b>COSTE-</b>		
Saldo inicial	5.065.397	5.697.440
Adiciones	140.774	-
Retiros	-	-
Trasposos	-	-
Saldo final	5.206.171	5.697.440
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA-</b>		
Saldo inicial	234.413	306.245
Adiciones	198.520	136.558
Retiros	-	-
Trasposos	-	-
Saldo final	432.933	442.803
<b>VALOR NETO CONTABLE-</b>		
<b>Inicial</b>	<b>4.830.984</b>	<b>5.391.195</b>
<b>Final</b>	<b>4.773.238</b>	<b>5.254.637</b>

Ejercicio 2015	Euros	
	Inmovilizado Material	Inversiones Inmobiliarias
<b>COSTE-</b>		
Saldo inicial	5.109.694	4.397.389
Adiciones	125.476	-
Retiros	(169.773)	-
Trasposos (a)	-	1.300.051
Saldo final	5.065.397	5.697.440
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA-</b>		
Saldo inicial	80.055	185.267
Adiciones	209.121	120.978
Retiros	(54.763)	-
Trasposos	-	-
Saldo final	234.413	306.245
<b>VALOR NETO CONTABLE-</b>		
<b>Inicial</b>	<b>5.029.639</b>	<b>4.212.122</b>
<b>Final</b>	<b>4.830.984</b>	<b>5.391.195</b>

(a) Traspaso de existencias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe "Inmovilizado material" recoge un importe de 4.773.152 y 4.637.126 euros, respectivamente, correspondiente a las inversiones realizadas para la implantación de la red de banda ultra ancha en el municipio de Ermua.

(7) Inversiones Financieras a Largo Plazo

Este epígrafe del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014 presentaba un saldo de 611.000 euros, e incluía un crédito hipotecario, con un límite de 1.197.100 euros, concedido a Geldo, S. Coop. el 28 de enero de 2014, que devengaba un tipo de interés del Euribor a un año incrementado en 4 puntos porcentuales, con vencimiento inicialmente a los 39 meses, de los cuales los primeros 36 meses, como máximo, eran de carencia.

En 2015 la Sociedad acordó una novación de dicho crédito hipotecario, ampliando el crédito concedido en 453.725 euros, ampliando el vencimiento hasta el 31 de octubre de 2020 y pactando un tipo de interés igual a cero. El saldo al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 1.650.825 euros. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha cobrado 469.006 euros, presentando un saldo al 31 de diciembre de 2016 de 1.181.819 euros.

(8) Existencias

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.16	31.12.15
Promociones en curso-		
Polo de Innovación Tecnológico	115.260	89.793
Cantera Inteligente de Ermua	115.424	115.424
Fundación Izarra	20.000	20.000
Parcela Urtia	446.711	445.883
U.E. Lomi Power	2.249.339	2.249.339
U.E. Kaltxango	13.667	13.667
Viviendas Energéticas Zeharkalea	38.740	38.740
Edificios construidos-		
Edificio Zearreko Buelta	641.401	641.401
Edificio Izarra Centre	10.893.434	11.531.682
Locales en San Pelayo	186.152	186.152
Anticipos a proveedores	150.233	150.233
Otros	9.200	-
<b>Total</b>	<b>14.879.561</b>	<b>15.482.314</b>

(9) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos es la siguiente:



	Euros	
	31.12.16	31.12.15
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	192.177	398.182
Clientes, Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 19)	845	-
Administraciones Públicas	82.177	94.460
Provisiones	-	-
<b>Total</b>	<b>275.199</b>	<b>492.642</b>

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no ha habido movimiento alguno en la provisión por morosidad o dudoso cobro.

(10) Inversiones Financieras a Corto Plazo

El desglose de las inversiones financieras a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, según su categoría, es el siguiente:

**Ejercicio 2016**

Categorías \ Clases	Euros	
	Otros Activos Financieros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	340.000	340.000
<b>Total</b>	<b>340.000</b>	<b>340.000</b>

**Ejercicio 2015**

Categorías \ Clases	Euros	
	Otros Activos Financieros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	80.000	80.000
<b>Total</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

(11) Fondos Propios

a) Capital social-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social está integrado por 1.730.252 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A dichas fechas el Ayuntamiento de Ermua tiene una participación del 100% en el capital de la Sociedad.

b) Prima de emisión-

Este saldo se generó como consecuencia de la fusión por absorción entre la Sociedad y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. llevada a cabo en el ejercicio 2013 (Nota 1). Este saldo sería asimilable a una prima de emisión constituida por reservas de la sociedad absorbida en el proceso de fusión, por lo que su saldo es de libre disposición.

c) Reserva legal-

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Sociedad presenta, en los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos, como reserva legal un importe de 72.360 euros.

d) Reservas voluntarias-

En el epígrafe "Reservas" de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos se incluyen 7.639 euros de reservas voluntarias.

(12) Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos

Este epígrafe de los balances de situación abreviados adjuntos recoge el importe pendiente de amortizar de las siguientes subvenciones de capital concedidas:

**Ejercicio 2016**

Entidad	Concepto	Euros				
		Subvención concedida	Subvención imputada en el ejercicio	Imputación a ingresos acumulada	Efecto impositivo	Subvención neta
Edificio Izarra Centre- E.V.E. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio Ministerio de Industria, Turismo y Comercio Instituto Vasco de Finanzas (IVF) Red Fibra Óptica- Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	Inversiones	27.588	1.148	5.615	(6.152)	15.821
	Reindus 2007	346.083	14.399	70.435	(77.181)	198.467
	Reindus 2008	434.447	18.075	88.419	(96.888)	249.140
	Inversiones	619.558	25.777	143.522	(133.290)	342.746
	Inversiones	99.204	3.812	7.553	(25.662)	65.989
<b>Total</b>		<b>1.526.880</b>	<b>63.211</b>	<b>315.544</b>	<b>(339.173)</b>	<b>872.163</b>

**Ejercicio 2015**

Entidad	Concepto	Euros				
		Subvención concedida	Subvención imputada en el ejercicio	Imputación a ingresos acumulada	Efecto impositivo	Subvención neta
Edificio Izarra Centre- E.V.E. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio Ministerio de Industria, Turismo y Comercio Instituto Vasco de Finanzas (IVF) Red Fibra Óptica- Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	Inversiones	27.588	1.488	4.467	(6.474)	16.647
	Reindus 2007	346.083	18.672	56.036	(81.213)	208.834
	Reindus 2008	434.447	23.440	70.344	(101.949)	262.154
	Inversiones	619.558	33.427	117.745	(140.507)	361.306
	Inversiones	99.204	3.741	3.741	(26.730)	68.733
<b>Total</b>		<b>1.526.880</b>	<b>80.768</b>	<b>252.333</b>	<b>(356.873)</b>	<b>917.674</b>



**(13) Deudas con Entidades de Crédito**

Las deudas con entidades de crédito corresponden a un crédito con garantía hipotecaria formalizado con Kutxabank, S.A. el 16 de diciembre de 2009, con un límite de 10.000.000 de euros, a un tipo de interés del Euribor + 1,50% anual, a un plazo de 10 años, incluidos 3 años de carencia, siendo la comisión de apertura del 0,50%. Con fecha 23 de junio de 2015 se amplió el vencimiento hasta el 16 de diciembre de 2034, manteniéndose el resto de condiciones. Asimismo, incluyen a corto plazo 3.055 euros (3.477 euros en 2015) correspondientes a los intereses a pagar no vencidos.

En garantía de este crédito, que a su vez está avalado por el Ayuntamiento de Ermua, se ha constituido hipoteca sobre la parcela de terreno, identificada con la letra A, en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1, en el municipio de Ermua, hipoteca que se extiende al inmueble construido sobre dicha parcela.

Los vencimientos del capital dispuesto al 31 de diciembre de 2016 y 2015, que asciende a 5.081.888 y 5.324.006 euros, respectivamente, son los siguientes:

**Ejercicio 2016**

Año de Vencimiento	Euros
2017	249.097
2018	252.711
2019	256.377
2020	260.097
2021 y siguientes	4.063.606
<b>Total</b>	<b>5.081.888</b>

**Ejercicio 2015**

Año de Vencimiento	Euros
2016	242.118
2017	245.978
2018	249.900
2019	253.885
2020 y siguientes	4.332.125
<b>Total</b>	<b>5.324.006</b>

(14) Otras deudas a Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2010 estas deudas a largo plazo correspondían a dos préstamos concedidos por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, "Programas Reindus 2007 y 2008" siendo un 50% y un 32,86% del presupuesto financiable de los ejercicios 2007 y 2008, respectivamente, con cargo a la ejecución de un edificio terciario y vivero de empresas en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua, consistentes en anticipos reembolsables sin intereses. Adicionalmente, en 2011, 2012 y 2013 el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) concedió a la Sociedad sendos créditos de 2.191.000, 2.055.500 y 146.500 euros, respectivamente, a un tipo de interés reducido, con la misma finalidad.

El importe del préstamo Reindus 2007 es de 1.279.377 euros, con una duración de quince años, cinco de carencia y diez de amortización a un tipo de interés del 0%. La fecha de la resolución de concesión definitiva es el 2 de octubre de 2007, habiéndose dictado el 4 de marzo de 2010 la resolución de la justificación de gastos, resultando un importe a devolver de 82.638 euros por incumplimiento de inversión, que fue pagado el 31 de marzo de 2010, resultando un préstamo definitivo de 1.196.739 euros.

El importe del préstamo Reindus 2008 es de 1.917.239 euros, con una duración de quince años, cinco de carencia y diez de amortización a un tipo de interés del 0%. La fecha de la resolución de concesión definitiva es el 12 de noviembre de 2008, habiéndose dictado el 5 de marzo de 2012 la resolución de la justificación de gastos, resultando un importe a devolver de 402.435 euros por incumplimiento de inversión, que fue pagado el 26 de marzo de 2012, más los correspondientes intereses de demora, 68.184 euros, que fueron pagados el 20 de febrero de 2013. En consecuencia, el préstamo definitivo resultante asciende a 1.514.804 euros.

Los contratos de crédito de 2.191.000, 2.055.500 y 146.500 euros con el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) se firmaron el 27 de septiembre de 2011, el 3 de abril de 2012 y el 2 de julio de 2013, respectivamente, dentro del marco del Decreto 217/2010, de 27 de julio, por el que se desarrolla un programa para la realización de inversiones científico-tecnológicas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El tipo de interés durante toda la vida de los créditos será del 1,232% anual, el período de carencia, tanto para la amortización del capital como de intereses finalizará el 2 de enero de 2015, y el plazo de amortización de los créditos será de 10 años, mediante el pago de 10 cuotas constantes comprensivas de amortización e intereses, abonándose la primera cuota el 2 de enero de 2016.

Adicionalmente, en 2013, 2014 y 2015 el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) ha concedido a la Sociedad sendos créditos de 828.000, 415.500, 378.500, 245.500 y 101.500 euros, a un tipo de interés reducido, con la finalidad de financiar las inversiones para la implantación de la Red de Banda Ultra Ancha en el municipio de Ermua (Nota 6).



Los contratos de crédito de 828.000, 415.500, 378.500, 245.500 y 101.500 euros con el Instituto Vasco de Finanzas (IVF) se firmaron el 2 de julio de 2013, el 12 de septiembre de 2013, el 23 de junio de 2014, el 6 de marzo de 2015 y el 23 de julio de 2015, respectivamente, dentro del marco del Decreto 217/2010, de 27 de julio, por el que se desarrolla un programa para la realización de inversiones científico-tecnológicas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El tipo de interés durante toda la vida de los créditos será del 1,232% anual, el período de carencia, tanto para la amortización del capital como de intereses finalizará el 2 de enero de 2016 (2 de enero de 2018 en el caso de los firmados en 2014 y 2015), y el plazo de amortización de los créditos será de 10 años, mediante el pago de 10 cuotas contantes comprensivas de amortización e intereses, abonándose la primera cuota el 2 de enero de 2017 (2 de enero de 2019 en el caso de los firmados en 2014 y 2015).

Por último, en 2016 y 2015 en este epígrafe se incluyen 34.943 y 32.808 euros, respectivamente, correspondientes a fianzas recibidas, de los cuales 32.808 euros corresponden a una fianza proveniente de la fusión por absorción entre la Sociedad y Promoción Inmobiliaria Municipal de Ermua, S.A.U. (Nota 1).

Los valores contables (coste amortizado) y los valores nominales de estas deudas no corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Ejercicio 2016	Euros	
	Valor Contable	Valor Nominal
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	421.450	478.696
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	655.856	757.403
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	5.251.970	5.408.287
Fianzas recibidas	34.943	34.943
<b>Total</b>	<b>6.364.219</b>	<b>6.679.329</b>

Ejercicio 2015	Euros	
	Valor Contable	Valor Nominal
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	518.092	598.370
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	773.719	908.883
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	5.722.369	5.946.508
Fianzas recibidas	32.808	32.808
<b>Total</b>	<b>7.046.988</b>	<b>7.486.569</b>



Los vencimientos de las deudas no corrientes correspondientes al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y al Instituto Vasco de Finanzas (IVF) al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Ejercicio 2016	Euros					
	Año de Vencimiento					Total
	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	119.674	119.674	119.674	119.674	-	478.696
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	151.480	151.480	151.480	151.480	151.483	757.403
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	544.852	620.183	627.824	635.558	2.979.870	5.408.287
<b>Total</b>	<b>816.006</b>	<b>891.337</b>	<b>898.978</b>	<b>906.712</b>	<b>3.131.353</b>	<b>6.644.386</b>

Ejercicio 2015	Euros					
	Año de Vencimiento					Total
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2007)	119.674	119.674	119.674	119.674	119.674	598.370
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Reindus 2008)	151.480	151.480	151.480	151.480	302.963	908.883
Instituto Vasco de Finanzas (IVF)	538.221	544.852	620.183	627.824	3.615.428	5.946.508
<b>Total</b>	<b>809.375</b>	<b>816.006</b>	<b>891.337</b>	<b>898.978</b>	<b>4.038.065</b>	<b>7.453.761</b>

(15) Situación Fiscal

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe "Activos por impuesto diferido" de los balances de situación abreviados adjuntos recoge el 28% del importe de gastos a los que se ha dado tratamiento de gastos no deducibles a dichas fechas y el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" recoge el 28% del importe bruto de las subvenciones concedidas pendientes de imputar a resultados.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación, una vez consideradas las generadas en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 y las generadas en la previsión del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2016 son las siguientes:

Tipo Normativa	Año Origen	Euros	Año Límite Aplicación
N.F. 3/1996	2004	64.079	2019
N.F. 3/1996	2005	201.664	2020
N.F. 3/1996	2006	306.221	2021
N.F. 3/1996	2007	73.358	2022
N.F. 3/1996	2009	46.853	2024
N.F. 3/1996	2010	143.295	2025
N.F. 3/1996	2011	84.398	2026
N.F. 3/1996	2012	361.260	2027
N.F. 3/1996	2013	370.705	2028
N.F. 11/2013	2014	425.491	2029
N.F. 11/2013	2015	589.190	2030
N.F. 11/2013	2016	601.969	2031
<b>Total</b>		<b>3.268.483</b>	

Por otra parte, la Sociedad no se aplicó deducciones fiscales en el ejercicio 2015 ni tiene intención de aplicarse en el ejercicio 2016 deducciones fiscales.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección, por las autoridades fiscales, todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 2013 (2012, en el caso del Impuesto sobre Sociedades). Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(16) Provisiones a Corto Plazo

Los movimientos registrados en este epígrafe de los balances de situación abreviados adjuntos durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo Inicial	Aplicaciones	Saldo Final
Provisión por reparaciones	10.000	-	10.000
Provisión por opciones de compra	18.030	-	18.030
<b>Total</b>	<b>28.030</b>	<b>-</b>	<b>28.030</b>



Por otra parte, la Sociedad recibió en 2007 sendos recursos contencioso-administrativos, presentados por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) y por Itau, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L., una de las empresas que acudieron al concurso, contra la decisión adoptada por el Consejo de Administración celebrado el 20 de agosto de 2007 de adjudicar la redacción del proyecto básico y de ejecución para la construcción de un edificio terciario y vivero de empresas en la U.E. 19 Izarra 1 de Ermua, al equipo de arquitectos encabezado por D. Guillermo Avanzini.

Durante el ejercicio 2010 el recurso interpuesto por el C.O.A.V.N. fue ganado por la Sociedad en primera instancia, aunque fue apelado de contrario, habiéndose desestimado con fecha 13 de junio de 2011 el recurso de apelación interpuesto por el C.O.A.V.N.

Asimismo, durante el ejercicio 2010 el segundo recurso fue estimado parcialmente en primera instancia, siendo apelado por todas las partes. En el recurso de apelación que se estaba tramitando contra la Sentencia nº 290/2010, de 6 de octubre de 2010, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Bilbao, recaída en dicho recurso, el TSJPV resolvió dejar sin efecto dicha sentencia, por infracción procesal, ordenando la retroacción de las actuaciones a la fase previa a la contestación y ordenando el emplazamiento de D. Benjamín Palacios y el licitador que quedó en segundo lugar, Xlark.

Siendo ello así, tras el emplazamiento de D. Benjamín Palacios y de Xlark, se tramitó nuevamente el proceso en primera instancia, habiendo comparecido (y, en consecuencia, siendo parte) el primero, pero no el segundo.

En este contexto, con fecha 26 de mayo de 2014, se dictó sentencia por la que se estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo formulado por la representación procesal de Itau, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L. mencionado con anterioridad, declarando, de un lado, la disconformidad a derecho del acto administrativo impugnado y su anulación y, de otro lado, la no procedencia de la adjudicación de la licitación a la propia Itau, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L., ni consecuentemente la pretensión indemnizatoria reclamada por ésta, sin imposición de costas.

Contra la citada sentencia, la Sociedad interpuso recurso de apelación con fecha 24 de junio de 2014.

Finalmente, con fecha 29 de junio de 2015 el TSJPV revocó la sentencia apelada, dejándola sin valor, ni efecto jurídico, declarando la conformidad a derecho del acuerdo de 2007 del Consejo de Administración de la Sociedad y declarando que esta sentencia es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.



(17) Otras Deudas a Corto Plazo

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.16	31.12.15
Deudas préstamo Reindus 2007 (Nota 14)	119.674	119.674
Deudas préstamo Reindus 2008 (Nota 14)	151.480	151.480
Deudas préstamos IVF (Nota 14)	- (a)	486.763
Fianzas contratos alquiler	20.881	20.400
Fianza concurso seguridad y salud fibra óptica	450	450
<b>Total</b>	<b>292.485</b>	<b>778.767</b>

(a) Se han pagado con fecha 30 de diciembre de 2016 los vencimientos del 2 de enero de 2017.

(18) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

La composición de este epígrafe de los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos es la siguiente:

	Euros	
	31.12.16	31.12.15
Proveedores	53.228	168.009
Acreedores	37.770	19.772
Remuneraciones pendientes de pago	117	117
Administraciones Públicas	10.952	278.474
<b>Total</b>	<b>102.067</b>	<b>466.372</b>

(19) Ingresos y Gastos

a) Operaciones con Empresas del Grupo-

Durante 2016 la Sociedad ha facturado 158.206 euros al Ayuntamiento de Ermua en concepto de alquileres, básicamente (163.864 euros en 2015), estando pendiente de cobrar un importe de 845 euros al 31 de diciembre de 2016 (0 euros al 31 de diciembre de 2015).

Adicionalmente, en 2016 la Sociedad ha vendido al Ayuntamiento de Ermua una planta y la sala de conferencias de la planta baja del edificio Izarra Centre por 653.099 euros y en 2015 le vendió una planta y un local de dicho edificio por 907.913 euros y mobiliario por 169.773 euros.

b) Aprovisionamientos-

El desglose de los importes registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas de los ejercicios 2016 y 2015 adjuntas es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Compras nacionales	10.464	34.176
Trabajos realizados por otras empresas	179.994	163.000
<b>Total</b>	<b>190.458</b>	<b>197.176</b>

c) Plantilla media y Gastos de personal-

El número medio de personas empleadas correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

Ejercicio 2016	Nº Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Director	-	-	-
Encargado	1	-	1
Administrativa	-	1	1
Técnica de administración y finanzas	-	1	1
Administrador de sistemas	1	-	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Ejercicio 2015	Nº Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Director	0,5	-	0,5
Encargado	1	-	1
Administrativa	-	1	1
Técnica de administración y finanzas	-	1	1
Administrador de sistemas	1	-	1
<b>Total</b>	<b>2,5</b>	<b>2</b>	<b>4,5</b>

Asimismo, el detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	145.041	170.282
Seguridad Social	45.866	52.132
Otros gastos sociales	-	1.500
<b>Total</b>	<b>190.907</b>	<b>223.914</b>

d) Otros gastos de explotación-

El detalle de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas de los ejercicios 2016 y 2015 adjuntas es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Servicios exteriores	303.411	318.204
Tributos	7.779	18.376
Otros gastos de gestión corriente	3.060	2.268
Otros resultados de explotación	13.680	(13.619)
<b>Total</b>	<b>327.930</b>	<b>325.229</b>

Los servicios exteriores incluyen los servicios de profesionales independientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un importe de 134.039 y 130.375 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

**Ejercicio 2016**

Concepto	Euros
Conserjería y mantenimiento Izarra Centre	43.687
Limpieza periódica edificio Izarra Centre	28.259
Asesoramiento jurídico urbanístico municipal	20.700
Asesoría legal y fiscal	11.197
Otros	30.196
<b>Total</b>	<b>134.039</b>



**Ejercicio 2015**

Concepto	Euros
Conserjería y mantenimiento Izarra Centre	43.063
Limpieza periódica edificio Izarra Centre	26.927
Asesoría legal y fiscal	15.686
Otros	44.699
<b>Total</b>	<b>130.375</b>

**(20) Información sobre los Administradores****a) Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores-**

El importe de las remuneraciones totales devengadas en el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración ascendió a 29.805 euros, correspondiendo 1.800 euros a retribución por su asistencia a las sesiones del Consejo de Administración, y el resto a los sueldos devengados por aquellos Administradores que, a su vez, fueron empleados de la Sociedad en dicho ejercicio. En el ejercicio 2016 las remuneraciones han ascendido a 3.060 euros, correspondiendo íntegramente a la retribución por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración.

Por otra parte, a los Administradores de la Sociedad no se les han efectuado anticipos ni concedido crédito alguno ni asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**b) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores-**

Durante los ejercicios 2016 y 2015, ni los miembros del Consejo de Administración de PROMOSA, ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que puedan tener con el interés de la Sociedad.

**(21) Retribuciones y Otras Prestaciones a la Alta Dirección**

La Alta Dirección de la Sociedad se corresponde con el Órgano de Administración, por lo que sus retribuciones y resto de prestaciones son las indicadas en el apartado precedente.

(22) Información sobre Medio Ambiente

La Sociedad no posee activos incluidos en el inmovilizado material destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, ni ha recibido subvenciones.

En materia medioambiental durante el ejercicio 2008, y como continuación a los trabajos iniciados en el ejercicio 2007, se incurrió en gastos en relación con la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua. Esta parcela estaba inventariada por el I.H.O.B.E. como potencialmente contaminada al ser una parcela donde desarrollaba sus trabajos la empresa Forjas Izarra, S.A.

Se realizó durante el ejercicio 2007, conforme al I.H.O.B.E. y fruto de la reunión con ellos mantenida, un estudio preliminar, una investigación exploratoria y el Plan de excavación selectiva. Durante el ejercicio 2008 se incurrió en los gastos relativos al seguimiento, control y redacción de informe final del Plan de excavación selectiva, realizado por la empresa Eptisa Cinsa, S.A., con un coste de 10.738 euros.

Como resultado de las investigaciones anteriores y de la redacción del Plan de excavación selectiva, la Sociedad contaba en el ejercicio 2007 con la autorización de la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco para la realización de la excavación selectiva, conforme a lo redactado por dicho Plan.

Fruto de dicha excavación selectiva se incurrió en unos gastos de vertido de tierras en vertedero autorizado por la Autoridad Medioambiental competente. El vertido de dichas tierras alteradas fue realizado en el vertedero de Mutiloa, propiedad de Cespa, G.R., S.A., y los gastos incurridos por dicho vertido a lo largo del ejercicio 2008 fueron 247.362 euros.

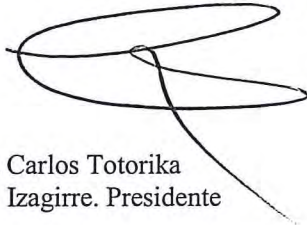
Con fecha 23 de diciembre de 2008 se obtuvo la Resolución de la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco por la que se declara la calidad del suelo correspondiente a la parcela comprendida en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua donde se ubicaba Forjas Izarra, S.A., en el término municipal de Ermua (Bizkaia), en el marco del procedimiento de declaración de calidad del suelo regulado en la Ley 1/ 2003, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

(23) Información sobre el Período Medio de Pago a Proveedores. Disposición Adicional Tercera. "Deber de Información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio


	Días	
	2016	2015
Período medio de pago a proveedores	43	25

Esta Memoria abreviada, que consta de 29 páginas, ha sido aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 15 de junio de 2017.

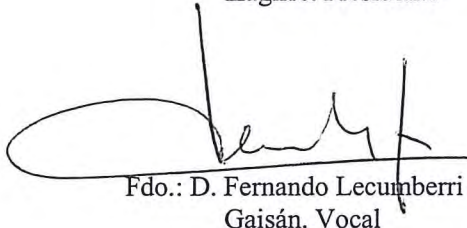
El Consejo de Administración:



Fdo.: D. Carlos Totorika  
Izagirre. Presidente



Fdo.: D. Lorenzo Iturriagagoitia  
Izagirre. Secretario



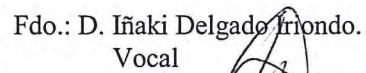
Fdo.: D. Fernando Lecumberri  
Gaisán. Vocal



Fdo.: D. Juan Carlos Abascal Candás.  
Vocal



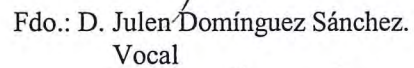
Fdo.: D. Juan Ramón Areitioaurtena  
Ugarteburu. Vocal



Fdo.: D. Iñaki Delgado Iriondo.  
Vocal



Fdo.: D. Javier Lobato Tedejo.  
Vocal



Fdo.: D. Julen Domínguez Sánchez.  
Vocal

