

**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. -  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.**

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

**Sociedad Pública de Gestión  
de Viviendas en Alquiler, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

**- Etxebizitza Alokairuetarako  
Sozietate Publikoa, E.A. -**

**Informe de Auditoría**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado  
al 31 de diciembre de 2009  
e informe de gestión

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal) (Etxebizitza Alokairueratarako Sozietate Publikoa, E.A.):

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal perteneciente al Gobierno Vasco) – (Nota 10), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior que difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio según se explica en la Nota 2.a de la memoria adjunta. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 1 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se explica en la Nota 1, la Sociedad comenzó su actividad con fecha 1 de mayo de 2008, al traspasarle Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA) la rama de actividad del “Programa Vivienda Vacía” y “Tanteos”. Por tanto, en cualquier comparación de las cuentas anuales del ejercicio 2009 con las del ejercicio precedente, este aspecto ha de ser considerado, al haber desarrollado por primera vez las actividades traspasadas durante el ejercicio completo.
4. Según se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad constituida en el ejercicio 2008 tiene un carácter instrumental al servicio del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco para el desarrollo de su política de vivienda en lo que se refiere al Programa de Gestión de Alquileres de viviendas vacías (BIZIGUNE) y a la actividad denominada “Tanteos”. De este modo, la estrategia del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y su toma de decisiones afectan de forma significativa a la Sociedad, por lo que las cuentas anuales adjuntas, y en particular sus resultados, su estructura financiera y la recuperación de sus activos deben interpretarse en dicho contexto, entendiendo su carácter estratégico y su finalidad de utilidad pública (Nota 10). En todo caso, las operaciones realizadas por la Sociedad están actualmente enmarcadas dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 del Gobierno Vasco, razón por la cual, sus actividades no pueden desligarse de la de su Accionista Único, de

quien recibe las subvenciones asociadas a sus actividades del programa BIZIGUNE y en todo caso, de quien tiene el compromiso de obtener el apoyo patrimonial y financiero necesario para permitirle el cumplimiento de sus compromisos adquiridos en el desarrollo de dichos programas (Nota 7) y el restablecimiento de su situación Patrimonial derivada de las pérdidas incurridas en el ejercicio 2009; en este sentido, es intención de los Administradores proponer al accionista único, el Gobierno Vasco, la correspondiente aportación patrimonial en el ejercicio 2010, al encontrarse su patrimonio contable por debajo de las dos terceras partes de su capital social, y no ser previsible, dados los resultados previstos su recuperación en el período de un año, tal y como establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (Notas 1, 10 y 11).

5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal) al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y compresión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos a estas cuentas anuales.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.M.C. nº S0692

Alicia Izaga Goicoechea  
26 de marzo de 2010



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente:

DELOITTE, S.L.

Año 2010 N° 03/10/01049  
COPIA GRATUITA

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



**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (Sociedad Unipersonal)  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.**

**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Notas 1,2 y 4)**  
( Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado intangible	Nota 5	76.672	65.055	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Aplicaciones informáticas				<b>Capital</b>			
Inmovilizado material	Nota 6	24.867	19.570	Capital escriturado			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material				Capital no exigido			
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	42.412	26.314	Resultado del ejercicio			
Créditos a terceros		7.976	18.140				
Otros activos financieros		1.417	1.031				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>17.461.519</b>	<b>16.354.405</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Existencias	Nota 9	6.313.840	4.226.137	Provisiones a largo plazo			
Materias primas y otros aprovisionamientos		16.940	10.395	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
Anticipos a proveedores						28.000	28.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	884.121	725.160				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		72.354	40.575				
Clientes, empresas del grupo, asociadas y vinculadas	Nota 14	9.982	3.595	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Personal		41.726	36.386	Deudas a corto plazo			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	5.076.875	5.317.103	Otros pasivos financieros			
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	344.382	300.881	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Créditos a terceros				Proveedores			
Periodificaciones a corto plazo	Nota 13	4.701.299	5.694.172	Proveedores, empresas del grupo, asociadas y vinculadas			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				Personal			
Tesorería				Otras deudas con las Administraciones Públicas			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>17.538.191</b>	<b>16.419.460</b>	Anticipos de clientes			
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
						<b>17.538.191</b>	<b>16.419.460</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.



Herri-Baltzua  
Sociiedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA GARRAO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





bizigune

2 0 0 5  
Q

**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 (Notas 1,2 y 4)**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.009	Período comprendido entre el 13/03/2008 y el 31/12/08
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13	24.165.808	9.566.249
Ventas (Actividad de "Tanteos")		7.921.335	326.700
Ingresos por rentas del programa "Bizigune"		14.652.811	8.390.362
Prestación de servicios		1.591.662	849.187
Aprovisionamientos	Nota 13	(42.527.875)	(19.788.178)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(7.921.292)	(506.817)
Trabajos realizados por otras empresas		(1.791.179)	(863.130)
Costes por rentas del programa "Bizigune"		(32.815.404)	(18.418.231)
Otros ingresos de explotación			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 14	785	41.223
Subvenciones de explotación concedidas en el ejercicio	Nota 4j	21.146.833	19.100.000
Subvenciones de explotación traspasadas a VISESA		-	(5.049.360)
Subvenciones de Explotación no devengadas		-	(1.368.049)
Neto de Subvenciones de explotación traspasadas a resultados del ejercicio		21.146.833	12.682.591
Gastos de personal		(1.037.907)	(679.565)
Sueldos, salarios y asimilados		(740.660)	(487.062)
Cargas sociales	Nota 13	(297.247)	(192.503)
Otros gastos de explotación		(2.888.817)	(1.981.903)
Servicios exteriores	Nota 13	(1.990.042)	(1.181.837)
Tributos		(43.972)	(69)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8b	(854.803)	(799.997)
Amortización del Inmovilizado	Nota 5 y 6	(16.278)	(5.204)
Otros resultados		(1.110)	25.308
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
Ingresos financieros		(1.158.561)	(139.479)
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 13		
- En terceros		63.420	216.753
Gastos financieros		(322.584)	(74.196)
-Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(426)	(464)
-Por deudas con terceros			
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>			
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(259.590)	142.093
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		(1.418.151)	2.614
		-	(2.614)
		(1.418.151)	-

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos. La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 difiere de la contenida en las cuentas anuales formuladas por los Administradores y posteriormente aprobadas por la Junta general de Accionistas, según lo explicado en la Nota 2.a. de la Memoria adjunta.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009.



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRRIAN ETA CARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A., (Sociedad Unipersonal)  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 (Notas 1, 2 y 4)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.009	Período comprendido entre el 13/03/2008 y el 31/12/08 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(1.418.151)	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Efecto fiscal		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Efecto fiscal		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(1.418.151)</b>	<b>-</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





bizigune

2 0 0 5

SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 (Notas 1,2 y 4)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Capital pendiente de desembolsar	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 13 DE MARZO DE 2008 (FECHA DE CONSTITUCIÓN JURÍDICA)	60.102	(45.077)	-	15.025
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-
Operaciones con el accionista				
- Ampliación de Capital	2.999.691	-	-	2.999.691
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008 (*)	3.059.793	(45.077)	-	3.014.716
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.418.151)	-
Operaciones con el accionista				
- Desembolso de capital pendiente de desembolsar	-	45.077	-	45.077
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	3.059.793	-	(1.418.151)	1.641.642

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009.



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA CARRAJO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:  
Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





bizigune

Q  
2 0 0 5

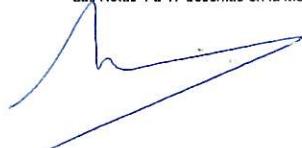
**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 (Notas 1,2 y 4)**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.009	Período comprendido entre el 13/03/2008 y el 31/12/08 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		(3.438.447)	(5.596.604)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.418.151)	2.614
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	16.278	5.204
- Dotación Fondo Social	Nota 11	-	28.000
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	854.802	799.997
- Ingresos financieros	Nota 13	(63.420)	(216.753)
- Gastos financieros	Nota 13	323.010	74.660
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 9	(2.094.247)	(4.236.533)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(1.086.150)	(1.569.327)
- Otros activos corrientes	Nota 13	205.530	(150.884)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11	1.139.494	(512.059)
- Otros pasivos corrientes		(1.022.623)	1.188
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	Nota 13	(386.246)	(464)
- Pagos de intereses		104.719	216.753
- Cobros de intereses		(11.443)	(39.000)
- Pagos por impuestos			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		(37.673)	(38.748)
Pagos por inversiones			
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(9.353)	(20.718)
- Inmovilizado material	Nota 6	(28.320)	(15.507)
- Otros activos financieros	Nota 8	-	(2.521)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		2.483.247	11.329.522
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 10	45.077	3.014.716
- Cobros ampliación y suscripción de Capital social			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Cobro Anticipos del Gobierno Vasco	Nota 11	2.000.000	8.000.000
- Pago de fianzas	Nota 11	(300.075)	-
- Cobro de fianzas	Nota 11	738.245	314.806
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		(992.873)	5.694.172
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		5.694.172	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.701.299	5.694.172

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Los Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2009.



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

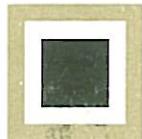
Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu



Empresa Registrada

ER



## Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)

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

### 1.- Actividad de la empresa

La Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante SPGVA, se creó mediante escritura pública el 12 de noviembre de 2007 en Vitoria de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, constituyéndose jurídicamente como tal el 13 de marzo de 2008, fecha de su inscripción en el Registro Mercantil de Vitoria. Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> Planta. SPGVA comenzó su actividad el 1 de mayo de 2008 al traspasarle Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en adelante VISESA, la rama de actividad del "Programa de Vivienda Vacía Bizigune" y "Tanteos".

SPGVA al ser una Sociedad Pública no tiene la obligación de inscribir su condición de Unipersonalidad en el Registro Mercantil en el plazo de seis meses desde su constitución.

De acuerdo a sus Estatutos, la Sociedad tiene por objeto social:

- I. Gestión integral del Programa de Vivienda Vacía, Bizigune en los términos y condiciones del Decreto 316/2002 por el que se establece su régimen jurídico, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.
- II. Gestión de las viviendas que le fueren adscritas por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento.
- III. Desarrollo y ejecución de todas las actuaciones relacionadas con la gestión de viviendas en régimen de alquiler, bien sean de la propia sociedad, del Departamento competente en materia de vivienda, de sociedades participadas por el Gobierno Vasco o de otros entes u organismos públicos que así lo requieran.
- IV. La contratación y adjudicación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con la rehabilitación de viviendas gestionadas por la Sociedad, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la disponibilidad de las mismas.

V. Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las trasmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el



Henri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRILAK ETA GARSAKO ZAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





Decreto 103/1997, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.

- VI. Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las trasmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquéllas deba ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (denominada actividad de tanteos).

Básicamente, las actividades que desarrolla desde 2008 se centran en:

- Actividad del programa Vivienda Vacía Bizigune: Gestión en régimen de arrendamiento de las viviendas pertenecientes al Programa Bizigune así como de las viviendas pertenecientes a otras instituciones y sociedades públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Actividad de tanteos: Ejercicio al cien por cien del derecho de adquisición preferente a favor de la Administración.

#### **Comienzo de actividades-**

Si bien la Sociedad se constituyó en el ejercicio 2007, sus actividades comenzaron en el ejercicio 2008, tras, con fecha 30 de abril de 2008, suscribir con la sociedad VISESA - Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., un contrato de cesión de rama de actividad por el cual se transfirieron a la Sociedad con fecha efectiva 1 de mayo de 2008 todas las actividades del programa Vivienda Vacía Bizigune y de Tanteos.

La actividad de la Sociedad se realiza en instalaciones alquiladas a otras sociedades vinculadas (Nota 14) y a terceros (Nota 7).

#### **Programa de Vivienda Vacía – Bizigune**

El régimen jurídico propio del Programa de Vivienda Vacía queda establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.

En el citado Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, se fijan las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para su incorporación y participación en el Programa de Vivienda Vacía, entre las que se encuentra la condición de que sean viviendas libres y, por lo tanto, no calificadas como viviendas de protección oficial, y que hayan permanecido desocupadas durante al menos 9 meses. Asimismo, está estipulado que la cesión de las viviendas por parte de los propietarios a la Sociedad se pueda realizar mediante la cesión en usufructo temporal, vía la cesión del contrato de arrendamiento, por arrendamiento o por cualquier título válido en derecho, como por ejemplo, el mandato. A las viviendas admitidas al "Programa de vivienda vacía" les es fijado, en atención a los precios de mercado de la zona en la que la vivienda se encuentre ubicada, el precio, canon o renta que el propietario cedente percibirá como contraprestación, una vez deducidos los gastos de gestión y las obras de reforma necesarias para su habitabilidad y arrendamiento posterior, cuando dichas reformas sean ejecutadas por la Sociedad, quien puede asumir inicialmente el pago de las mismas, hasta un importe máximo de 18.000 euros. El importe máximo de ese canon o renta resultante es de seiscientos euros mensuales. El plazo mínimo de las



Henri Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA MERRILAN ETA GARRAIKO SAKA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### **Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

2





cesiones de viviendas es de cinco años, siendo estos cinco años prorrogables de manera anual, con el mismo funcionamiento que los cinco años anteriores.

Las viviendas cedidas a favor de la Sociedad en los términos contenidos en el Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, son ofrecidas en arrendamiento a las personas físicas o unidades convivenciales inscritas en el Servicio Vasco de la Vivienda Etxebide, cumpliendo, por tanto, los requisitos de acceso establecidos en la normativa de viviendas de protección oficial. El importe de la renta a abonar por el arrendatario se establece con arreglo a la tasación que resulte en función de los precios y rentas del mercado inmobiliario, actualizándose anualmente en función de la variación que sufra el índice de precios al consumo. En atención a la finalidad social del Programa de Vivienda Vacía, la Sociedad concede al arrendatario una subvención anual, simultáneamente al otorgamiento del contrato de arrendamiento, que se descontará del importe de la renta a abonar por el mismo. Esta subvención consistirá en la diferencia entre la renta anual del arrendamiento y el treinta por ciento de los ingresos brutos anuales de la persona o unidad convivencial, computados y calculados de conformidad con la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial, siendo revisado anualmente según la variación de los ingresos anuales de la persona o unidad convivencial.

En el marco del Decreto 316/2002, Visesa suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del Programa de Vivienda Vacía con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Como modificación al citado convenio de colaboración, VISESA - Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - y el citado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco suscribieron un Anexo al mismo, con fecha 10 de diciembre de 2004. El objeto de este convenio de colaboración y de su posterior modificación, es la determinación del régimen de financiación de las actuaciones del Programa de Vivienda Vacía en cuanto a los conceptos de gestión subvencionables, su sistema de seguimiento, la cuantía de la financiación del programa y su vigencia y renovación, entre otros aspectos. En relación con los conceptos subvencionables por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, éstos son, fundamentalmente, la diferencia entre la contraprestación abonada al propietario de la vivienda vacía y la renta social percibida del inquilino, el importe correspondiente al coste de la financiación de las obras de reforma necesarias financiadas por la Sociedad al propietario, el importe correspondiente a las reparaciones necesarias en la vivienda previamente a su entrega al propietario y no repercutibles al inquilino ni al seguro, las cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como el importe de los seguros contratados, entre otros conceptos. Este convenio se prorroga automáticamente por períodos anuales, hasta el año 2010.

El Plan Director de Vivienda 2006 – 2009 planteaba como objetivo durante su vigencia alcanzar la movilización de 5.000 viviendas vacías teniendo en cuenta que con el anterior Plan Director 2002 – 2005 se alcanzaron 1.908 viviendas. A 31 de diciembre de 2009 el número de viviendas adscritas al programa a asciende a 4.569 (4.265 a 31 de diciembre de 2008), por lo que se han cumplido en gran medida los objetivos establecidos en dicho Plan Director.

En la actualidad, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes está volcado en el diseño y aprobación posterior del Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013, documento estratégico que va a sentar las bases de la política a desarrollar en el próximo cuatrienio en materia de vivienda y que quiere partir de los consensos básicos que se alcanzan en el Pacto social por la Vivienda, acuerdo entre los distintos agentes (políticos, sociales y profesionales del sector) que intervienen en el proceso edificatorio y del uso de la vivienda a fin de aunar voluntades en torno a líneas estratégicas de actuación de futuro. Uno de los objetivos de dicho Plan Director será el de aumentar el actual parque de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, estando previsto que el 40% de las VPO que se construyan a partir de ahora tengan este régimen. Asimismo, se tiene pensado el lanzar planes conjuntos con Ayuntamientos y fijar la obligatoriedad de que una parte de las viviendas protegidas obtenidas por cesión legal de



Herri-Baltsa  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA GARRAIKO SALA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

3



ER-0124/2009



GA-2009/0001



aprovechamientos se destine a alquiler. En este contexto, Alokatibide, S.A. y SPGVA como sociedades instrumentales del Gobierno Vasco para desarrollar la política de vivienda en alquiler, desempeñará un papel esencial en este nuevo Plan, junto al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y los ayuntamientos.

#### **Actividad de tanteos-**

La Administración de la Comunidad Autónoma Vasca tiene el derecho de suscripción preferente en las transmisiones de VPO, conocido como derecho de tanteo y retracto. La Sociedad ejerce ese derecho así como la actividad de intermediación entre oferta y demanda por los precios establecidos por el Gobierno Vasco en el Decreto 315/2002 del BOPV.

Estos dos programas eran inicialmente gestionados por VISESA pero por razones de reordenación y racionalización de la gestión mediante Decreto 126/2007 de 24 de julio, se aprobó la creación de la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler, S.A. (Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A.) para la gestión del Programa de Vivienda Vacía y actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Derechos de Tanteo).

#### **Transferencia de actividad de VISESA a SPGVA-**

SPGVA se subrogó con fecha efectiva 1 de mayo de 2008 en todos los derechos y obligaciones bajo los siguientes términos establecidos contractualmente:

##### **Programa Bizigune-**

- Se transmitieron los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de la cesión, siendo desde dicha fecha responsabilidad de SPGVA la gestión de dichos cobros.
- Se transmitieron las fianzas recibidas a dicha fecha.
- No se transmitieron los contratos de arrendamiento vencidos o resueltos antes de 1 de mayo de 2008, quedándose VISESA con el derecho, y el riesgo, del cobro de las rentas impagadas y siendo la beneficiaria de las subvenciones vinculadas a dichos impagos.
- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguen correspondiendo a VISESA.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Bizigune son percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.



Henari Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARAIKO TASA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

##### **Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu



4



13



## Tanteos-

- Los inmuebles de "Tanteos" propiedad de VISESA a dicha fecha no fueron objeto de transmisión.
- Los Expedientes judiciales generados antes de la fecha de transmisión siguen correspondiendo a VISESA.
- Todas las subvenciones relacionadas con el Programa Bizigune y la actividad de Tanteos son percibidas por SPGVA a partir del 1 de mayo de 2008.

## Adicionalmente:

- SPGVA se subrogó en los contratos de personal que VISESA tenía para realizar las operaciones de Bizigune y Tanteos.
- SPGVA se subrogó en todos los convenios y pólizas de seguros suscritos relacionados con las actividades de Bizigune y Tanteos.
- VISESA transmitió una serie de bienes muebles necesarios para la realización de la actividad de SPGVA.
- Todos los derechos de propiedad intelectual fueron transferidos a SPGVA.

El precio de dicha operación satisfecho por SPGVA a VISESA ascendió a 8.538.365 euros, equivalentes al valor neto de los saldos deudores y acreedores transferidos asociados a la actividad, los cuales incorporaban el derecho de cobro de la subvención a recibir para cubrir el déficit entre ingresos y gastos de esta actividad de interés público en el marco del convenio específico con el Gobierno Vasco y correspondiente al período de 4 meses desde 1 de enero hasta 30 de abril de 2008, en los que tal actividad fue llevada a cabo por VISESA. En este sentido, SPGVA recibió la totalidad de la subvención del ejercicio 2008 para financiar dichas actividades por parte de Gobierno Vasco (Nota 4.j). Asimismo, para la correcta ejecución de la transferencia de actividad, la Sociedad recibió financiación directa del Gobierno Vasco (Nota 11).

El detalle de los principales derechos y obligaciones que fueron objeto de transferencia es el siguiente:



Herri-Biltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**5**



	Euros
Inmovilizado material (Nota 6)	14.863
Cuentas por cobrar (Nota 8)	5.491.730
Cuentas por pagar	(21.004)
Fianzas entregadas (Nota 11)	(2.009.608)
Derecho de cobro de subvenciones (Nota 4j)	5.049.360
Préstamos al personal (Nota 8)	13.024
<b>Neto entregado</b>	<b>8.538.365</b>

#### Otros aspectos-

Tras la transferencia de actividad anteriormente indicada, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco desarrolla sus actividades en materia de vivienda de forma directa a través de las Sociedades VISESA y SPGVA. Dichas sociedades cuentan con consejeros comunes y actúan en concierto, siendo VISESA la de mayor activo, cuyas cuentas se depositan en el Registro Mercantil de Álava, y la que al efecto cumple las disposiciones mercantiles en materia de grupos consolidados de carácter horizontal.

De acuerdo con las nuevas líneas directrices del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de desarrollar su política de promoción de vivienda en alquiler a través de sociedades públicas, se están haciendo las gestiones necesarias para que la adquisición de viviendas en propiedad para alquiler pueda ser realizado bien por la empresa Alokabide, S.A. o bien por SPGVA (Nota 17).

La Sociedad, tras las pérdidas obtenidas en este ejercicio 2009, presenta un Patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social, por lo que, según lo dispuesto en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dispondrá de un año para reequilibrar su situación Patrimonial, teniendo la obligación de reducir su capital social en el caso de que dicho restablecimiento patrimonial no se produzca en el plazo establecido. No obstante lo anterior, dado que la Sociedad tiene previsto un resultado nulo en el desarrollo de sus actividades en ejercicio futuros, en la medida que las mismas están subvencionadas en su integridad (desarrollándose al amparo del Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores), los Administradores de la Sociedad tienen intención de proponer a su accionista único una aportación patrimonial para compensar las pérdidas incurridas en el ejercicio 2009 en el ejercicio de su actividad, y ello le permita restablecer en el ejercicio 2010 su equilibrio patrimonial. En todo caso, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco al que está estrechamente vinculada, (Nota 10), de modo que ello le permite garantizar la continuidad en sus operaciones, considerando el carácter estratégico y utilidad pública de su actividad, y en todo caso el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos y los que en el futuro se adquieran como consecuencia del desarrollo de las mismas en el contexto del programa Bizigune del Departamento Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Adicionalmente y en este contexto, la Sociedad está promoviendo a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, una modificación en su objeto social para incorporar al mismo su consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes (Nota 17).



Herr-Balzta  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRILAI ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el presente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de Junio de 2009.

En el ejercicio 2008, Sociedad Pública de Gestión de Vivienda en Alquiler, S.A. registró el resultado de intermediación correspondiente a la actividad de Bizigune (Nota 4.g), entendida ésta como la diferencia entre el coste de las rentas pagadas a los propietarios de las viviendas y el ingreso por las rentas facturadas a los inquilinos de las viviendas dentro del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ventas netas (actividad de Bizigune)" teniendo dicha actividad de intermediación un resultado negativo de 10.027.869 euros. A cierre del año 2009, los nuevos Administradores de la Sociedad han reconsiderado su condición de intermediaria en la gestión del programa Bizigune, en la medida que entienden que formalmente ella asume los riesgos comerciales y de crédito del programa, y su gestión se extiende más allá de la mera casación de propietarios e inquilinos, independientemente del compromiso del Gobierno Vasco de asunción de las obligaciones netas derivadas del programa que desarrolla, de carácter estratégico y utilidad pública. Es por todo ello que, a partir de este ejercicio, los Administradores han considerado adecuada la presentación de las rentas cobradas a inquilinos dentro del epígrafe 'Importe de la cifra de negocios' y las rentas pagadas a propietarios dentro del epígrafe 'Aprovisionamientos' de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta. En consecuencia, la cuenta de resultados del ejercicio 2008 que, exclusivamente a efectos comparativos, acompaña las presentes cuentas anuales, se ha elaborado siguiendo un criterio que difiere del aplicado en la preparación de las cuentas anuales aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, exclusivamente a efectos de su presentación (Notas 1 y 10).

En concreto, la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2008 mencionada difiere de la aprobada en los capítulos descritos a continuación:

En miles de euros	Cuentas Anuales Aprobadas	Cifras Adoptadas a efectos comparativos	Diferencia
Importe neto de la cifra de negocios	(8.851.982)	9.566.249	18.418.231
Aprovisionamientos	1.369.947	19.788.178	18.418.231

### b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEIZITZA HERRIKAN ETA KARRAI SAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

7





aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### c) Comparación de la información

Las cuentas anuales adjuntas 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 de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, excepto por lo indicado en la Nota 2.a.

La Sociedad se constituyó el 13 de marzo de 2008. Por lo tanto, las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, presentadas exclusivamente a efectos comparativos, se refieren exclusivamente al período comprendido entre el 13 de marzo y el 31 de diciembre de dicho año. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta a la hora de realizar cualquier comparación entre la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 con la del ejercicio anterior.

#### d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4.a y 4.b).
- El cálculo de provisiones (véase Notas 4.d y 4.h).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

#### e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

#### f) Cambios en criterios contables

Durante ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2009 no se han producido cambios de criterios contables aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2008, aparte de los indicados en la Nota 2.a. anterior.



Herri-Biltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAUD SASKA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





### g) Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

### 3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2009 que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas consiste en la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2009 a la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2009 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

#### Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento del inmovilizado, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros



Henrike Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ALOKAIERETARAKO SOZIETATEA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

9





incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

#### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a anterior.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de amortización
Equipos de procesos de información	20%
Mobiliario	10%
Otro inmovilizado material	20%

En el caso en el que existan circunstancias por las cuales pueda ser previsible una pérdida de valor, o se pueda acortar la vida útil de las inmovilizaciones materiales, la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, procede a dotar las correspondientes provisiones

#### c) Arrendamientos

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



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBOIZITZA HERRELAK ETA GARRAI SAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 43 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu



10



19





## Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, en su caso cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, donde se clasifican, atendiendo a su naturaleza. A 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad carecía de arrendamientos financieros.

## Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendador y a la vez arrendatario, al margen de aquellos vinculados de forma directa al programa de Vivienda Vacia Bizigune que son objeto de intermediación cuyo tratamiento contable se indica en la Nota 4.g, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, en su caso, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

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

### d) Instrumentos financieros

#### Activos financieros

##### Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA EKARRAU ZAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

##### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

11





### Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

### Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el siguiente. La Sociedad dota con cargo al epígrafe "Deterioros" una provisión en cobertura de las deudas en situación irregular por pago atrasado, suspensión de pagos, insolvencia u otras causas, tras un estudio individualizado sobre la cobrabilidad de las mismas. Las dotaciones se realizan con las mejores estimaciones del devengo anual (Nota 8).

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El epígrafe "Activo corriente - Inversiones financieras a corto plazo - Créditos a terceros" incluye, fundamentalmente, el importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de vivienda vacía" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán en tiempo mediante su deducción mensual en la renta que se satisface a los propietarios. Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad mantiene registrado en el activo corriente un importe de 5.076.875 euros. En el ejercicio 2008 este importe ascendía a 5.275.874 euros. Los importes registrados en "Inversiones Financieras a corto plazo" se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa. La diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GAIAREN SAKSA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

12





supone un mayor coste por la cesión de las viviendas de los propietarios, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los ingresos financieros devengados para ir actualizando el coste amortizado de la cuenta a cobrar, no siendo el impacto en balance y en los epígrafes de la cuenta de resultados significativo.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad dichos importes deben clasificarse en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran créditos a plazo aquéllos vencimiento inferior a doce meses y como créditos a largo plazo los de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registrarán como activos corrientes (Nota 8).

#### Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad tiene registrado un importe de 2.763 miles de euros (Nota 11) en concepto de fianzas recibidas por los arrendatarios de las viviendas (en 2008 este importe ascendía a 2.324 miles de euros), las cuales se encuentran registradas al importe entregado, en lugar de a coste amortizado, por simplicidad operativa dado que la diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supondría mayor ingreso de alquiler hasta la finalización del contrato, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los costes financieros devengados para registrar las fianzas a coste amortizado, no siendo el impacto en balance y en los epígrafes de la cuenta de resultados significativos.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas a corto plazo aquéllas vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende que los mencionados pasivos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registrarán como pasivos corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo se encuentran registrados por el importe entregado.

#### e) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.



Herri-Biltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA GARRAIKO SAKSA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

13



ER-01242009



GA-2009/0081



El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

#### f) Impuestos sobre beneficios

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativos a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GIZARIA S.A.  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

14





### *g) Ingresos y gastos*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas de viviendas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Ese momento viene marcado por la escrituración del inmueble objeto de la venta.

En la actividad de gestión del Programa de Vivienda Vacía Bizigune, los Administradores de la Sociedad tras la reconsideración y replanteamiento llevado a cabo en dicha actividad (Nota 2.a) consideran que la misma actúa como principal en el ejercicio de sus actividades de carácter estratégico y de utilidad pública, especialmente por asumir los riesgos comerciales y de crédito del programa, y consideran por tanto que su gestión se extiende más allá de la mera casación de propietarios e inquilinos. El resultado de la actividad de BIZIGUNE para la Sociedad es deficitario, ya que la actividad que realiza es de interés general y, por lo tanto la renta que cobra al arrendatario está limitada a un 30% de los ingresos del mismo, que tienen que estar comprendidos inicialmente entre 3.000 y 21.100 euros anuales para poder entrar en este programa, con lo que dicho importe percibido siempre es inferior al canon pagado al propietario que se establece en función de una tasación de su vivienda, a excepción del caso en el que el ingreso de la unidad convivencial del inquilino sea superior a 21.100 euros. En dicho caso el inquilino pagará la misma renta que el propietario. No obstante lo anterior, el riesgo de crédito es asumido en última instancia por el Gobierno Vasco dentro de la subvención que concede para esta actividad específica (Nota 1).

Por la diferencia entre la cantidad a pagar al propietario y la recibida del arrendatario, y considerando asimismo el resto de costes (incluidos los fallidos) e ingresos relacionados con el programa, la Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco que se registra con abono al epígrafe "Otros ingresos de explotación –Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de modo que el resultado del ejercicio para la Sociedad quede equilibrado (Nota 4.j.).

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. La Sociedad se registra en este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias los servicios facturados a los propietarios de las viviendas derivados de la búsqueda del correspondiente inquilino al que pueda encajarle dicha vivienda en base a sus necesidades.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### *h) Provisiones y contingencias*

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



Herr-Balitzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA CARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

15





- a) 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.
- b) 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.

La Sociedad tiene la obligación de devolver la vivienda a su propietario en las mismas condiciones que al inicio del contrato de cesión o usufructo. La Sociedad no tiene dotada a 31 de diciembre de 2009 (ni a 31 de diciembre de 2008) provisión alguna por este concepto ya que los Administradores no consideran en base a experiencias históricas que dichos importes vayan a ser significativos.

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

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.

No existen activos ni pasivos contingentes a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

#### Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios-

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. SPGVA es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política Social en materia de Vivienda el Programa plurianual Bizigune (Nota 1), cuyo régimen jurídico propio quedó establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004. Asimismo, en el marco del Decreto 316/2002, Visesa suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del Programa de Vivienda Vacía que indica los mecanismos y forma de cálculo de la subvención que cubrirá el resultado deficitario de esta actividad anualmente. En base al mismo, en el cual SPGVA quedó subrogada, los importes de dichas subvenciones se van concediendo anualmente contra los Presupuestos Generales del Gobierno Vasco. SPGVA ha surgido exclusivamente como instrumento de desarrollo de esta política de vivienda, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAREN ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

16





Instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se derivarán de los contratos formalizados al cierre de cada ejercicio, no siendo en todo caso cuantificable el mismo con fiabilidad al depender de factores no controlables, como son el plazo de permanencia de los inquilinos adscritos al programa y la variabilidad de las rentas en función de los ingresos anuales de los inquilinos, entre otros aspectos. Un detalle de los contratos firmados con arrendatarios e inquilinos se incluye en la Nota 7.

#### i) *Indemnizaciones por despido*

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### j) *Subvenciones, donaciones y legados*

De acuerdo con lo establecido por el ICAC en relación a las subvenciones recibidas por entidades públicas, el registro contable varía en función del tipo de subvención o transferencias recibidas. Así:

- a) Las subvenciones a empresas públicas concedidas por Administraciones Públicas que son sus socios y que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones **constituyen ingresos** cualquiera que sea su finalidad, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con el criterio general.
- b) Transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza: **no constituyen ingresos**, debiendo tratarse como aportaciones de socio.
- c) Transferencias para financiar actividades específicas: En general, **constituyen ingresos**, debiendo ser imputadas a resultados con los criterios generales. Bajo este epígrafe se encuentran las transferencias destinadas a financiar actividades específicas que hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos programa o documentos similares.
- d) Transferencias para financiar proyectos específicos de investigación y desarrollo. Si estos proyectos de I+D se incluyen en el marco de actividades consideradas de interés general mediante una norma jurídica constituirán ingresos y se imputarán a resultados de acuerdo con los criterios generales.
- e) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETZEBIZITZA MERCANTIL DE ÁLAVA S.A.  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

17





de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.

- f) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

La Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar la actividad específica de intermediación de BIZIGUNE (Vivienda Vacía) y la actividad de Tanteos en base a lo dispuesto en el Decreto 316/2002 (Nota 1) (si bien el resultado de esta última es prácticamente cero), con lo que dichas subvenciones en base a lo indicado en el punto c) anterior se registran directamente en la cuenta de "Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. La actividad de BIZIGUNE, entendida globalmente, es decir, con todos los gastos e ingresos asociados a la misma, es deficitaria, por lo que la subvención específica para financiar dicha actividad sirve para sufragar dicho déficit de la actividad.

Dado que al cierre del ejercicio 2008, la subvención recibida fue mayor que la necesaria en un importe de 1.368.049 euros, SPGVA registró una cuenta a pagar al Gobierno Vasco en el epígrafe "Otras Deudas con las Administraciones Públicas" del pasivo corriente del balance a 31 de diciembre de 2008. En este ejercicio 2009, el importe neto de subvenciones necesarios para haber cubierto en su totalidad el déficit específico asociado a dicha actividad debería haber ascendido a 22.564.984 euros, importe superior en 1.418.151 euros los 21.146.833 euros destinados y aprobados por el Gobierno Vasco en sus presupuestos del ejercicio 2009 para cubrir las pérdidas de la actividades de "Vivienda Vacía" y que la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Subvenciones de Explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta (12.682.591 euros en 2008).

#### k) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas por accionistas comunes a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente (en euros):



Herri-Batza  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRELAU ETA GARRAO SAGA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

18



Ejercicio 2009

Coste	Saldo inicial 31.12.08	Altas	Saldo final 31.12.09
Aplicaciones informáticas	20.718	9.353	30.071
<b>Total coste</b>	<b>20.718</b>	<b>9.353</b>	<b>30.071</b>

Amortizaciones	Saldo inicial 31.12.08	Dotaciones	Saldo final 31.12.09
Aplicaciones informáticas	(1.148)	(4.056)	(5.204)
<b>Total amortización</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(4.056)</b>	<b>(5.204)</b>

Total inmovilizado intangible	Saldo inicial 31.12.08	Saldo final 31.12.09
Coste	20.718	30.071
Amortizaciones	(1.148)	(5.204)
<b>Total neto</b>	<b>19.570</b>	<b>24.867</b>



Henk-Balzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**19**

Ejercicio 2008

Coste	Saldo inicial	Altas	Saldo final 31.12.08
Aplicaciones informáticas	-	20.718	20.718
<b>Total coste</b>	<b>-</b>	<b>20.718</b>	<b>20.718</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final 31.12.08
Aplicaciones informáticas	-	(1.148)	(1.148)
<b>Total amortización</b>	<b>-</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.148)</b>

Total inmovilizado intangible		Saldo final 31.12.08
Coste		20.718
Amortizaciones		(1.148)
<b>Total neto</b>		<b>19.570</b>

Las altas del ejercicio 2009 se refieren a diversas licencias y antivirus, mientras que las del ejercicio 2008 se correspondieron a licencias de Office 2007.

Tanto al cierre del ejercicio 2009 como al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad carecía de elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación de los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

Coste	Saldo inicial 31.12.08	Altas	Saldo final 31.12.09
Equipos para procesos de información	30.370	24.590	54.960
Mobiliario	-	2.628	2.628
Otro inmovilizado material	-	1.102	1.102
<b>Total coste</b>	<b>30.370</b>	<b>28.320</b>	<b>58.690</b>



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAUD ESKA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>º</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

20



Empresa  
Registrada  
ER-0124/2009



Gestión  
Ambiental  
GA-2009/0081



Amortizaciones	Saldo inicial 31.12.08	Altas	Saldo final 31.12.09
Equipos para proceso de información	(4.056)	(11.863)	(15.919)
Mobiliario	-	(214)	(214)
Otro inmovilizado material	-	(145)	(145)
<b>Total amortización</b>	<b>(4.056)</b>	<b>(12.222)</b>	<b>(16.278)</b>

Total inmovilizado material	Saldo inicial 31.12.08	Saldo final 31.12.09
Coste	30.370	58.690
Amortizaciones	(4.056)	(16.278)
<b>Total neto</b>	<b>26.314</b>	<b>42.412</b>

**Ejercicio 2008**

Coste	Saldo inicial	Adquisición Rama de actividad (Nota 1)	Altas	31.12.08
Equipos para procesos de información	-	14.863	15.507	30.370
<b>Total coste</b>	<b>-</b>	<b>14.863</b>	<b>15.507</b>	<b>30.370</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Adquisición Rama de actividad (Nota 1)	Altas	31.12.08
Equipos para proceso de información	-	-	(4.056)	(4.056)
<b>Total amortización</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.046)</b>	<b>(4.056)</b>

Total inmovilizado material	31.12.08
Coste	30.370
Amortizaciones	(4.056)
<b>Total neto</b>	<b>26.314</b>

Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEZIPITZA HERRRIAK ETA GARRAIKO SAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.euPza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.euPlaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.euPortal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

21



Las altas del ejercicio 2009 se deben principalmente a la compra de diversos equipos para almacenamiento de información, mientras que las altas del ejercicio 2008 se correspondieron principalmente con la adquisición de diversos equipos informáticos.

Tanto al cierre del ejercicio 2009 como al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad carecía de elementos del inmovilizado material totalmente amortizados en uso.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existía carga o gravamen alguno sobre el inmovilizado de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad no ha adquirido ningún elemento de inmovilizado a otras compañías vinculadas, en 2008 tampoco, excepto por lo indicado en la Nota 1.

La totalidad del inmovilizado material de la Sociedad se encuentra afecto a la actividad tanto a 31 de diciembre de 2009 como a 31 de diciembre de 2008.

## 7. Arrendamientos

### *Actividades como arrendador-*

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios, inquilinos todos ellos dentro del programa Bizigune, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2009	2008
Primer año	14.738.556	10.810.885
Segundo año	12.059.404	9.560.048
Tercer año	9.048.572	7.515.703
Cuarto año	5.868.089	4.693.073
Quinto año	1.416.408	1.461.735
<b>Total</b>	<b>43.131.029</b>	<b>34.041.444</b>

No existen cuotas contingentes recogidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos del programa "Bizigune". Los contratos tienen una duración de 1 año, prorrogables tácitamente hasta un máximo de 5 años y la renta a cobrar va en



Herri Batzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ALOKAIUETARAKO SOZIETATEA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 43 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

22





función de la renta media del inquilino con el límite del 30% de la unidad convivencial. A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene 4.333 contratos en vigor con inquilinos, en 2008 tenía 3.846 contratos en vigor.

Para el cálculo de las cuotas de arrendamiento mínimas establecidas del cuadro anterior, se ha partido de la premisa que los contratos se irán renovando anualmente hasta el máximo de cinco años. Si considerásemos exclusivamente las cuotas aseguradas vinculadas al periodo de un año de contrato garantizado, dichas cuotas ascenderían a un importe de 8.497 miles de euros en 2009 (6.337 miles de euros en 2008).

#### Actividades como arrendatario-

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del programa Bizigune (4.569 adscritas a 31 de diciembre de 2009), las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2009	2008
Primer año	31.399.977	27.765.042
Segundo año	25.383.838	23.842.220
Tercer año	19.055.539	17.944.003
Cuarto año	12.891.024	11.645.130
Quinto año	3.270.872	5.452.622
Más de 5 años	-	210.355
<b>Total</b>	<b>92.001.250</b>	<b>86.859.372</b>

Las cuotas de arrendamiento a más de 5 años se refieren a los contratos firmados en 2008 pero cuyo usufructo no comenzó hasta 2009. El inquilino no disfrutó de esa vivienda hasta 2009 por lo que no supuso gasto para la Sociedad en 2008 al no pagarse renta al propietario hasta que la vivienda tiene inquilino.

Todos los contratos firmados en 2009 comienzan el correspondiente usufructo durante el ejercicio, razón por la cual en 2009 no se presentan datos a más de 5 años.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009	2008
Cobros mínimos por arrendamientos (Nota 13)	16.244.473	9.239.549
Pagos mínimos por arrendamiento (Nota 13)	(32.815.404)	(18.418.231)
<b>Total neto actividad</b>	<b>(16.570.931)</b>	<b>(9.178.682)</b>



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBOZTA HERRIKAN TEA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

23





En su posición de arrendatario, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con los propietarios de las viviendas del programa Bizigune. Los contratos son por 5 años y la renta máxima pagar a cada propietario es de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté arrendada a un inquilino. A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene 4.516 contratos en vigor con propietarios, mientras que a cierre del ejercicio 2008 tenía 4.265 contratos en vigor.

A 31 de diciembre de 2009, La Sociedad tiene 183 viviendas desocupadas.

Adicionalmente a los contratos en el marco del programa Bizigune, la Sociedad desarrolla parte de su actividad de gestión en oficinas alquiladas (delegaciones) a sociedades vinculadas y a terceros; los gastos correspondientes a dichos alquileres han ascendido a 135 miles de euros en 2009, en 2008 ascendieron a 119 miles de euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y dentro del epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" (Nota 14).

## 8. Instrumentos Financieros

### a) Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2009

	Euros			
	31.12.08	Adiciones	Cancelaciones o traspasos a Corto Plazo	31.12.09
Créditos a largo plazo al personal	18.140	4.292	(14.456)	7.976
Fianzas constituidas	1.031	386	-	1.417
<b>Total</b>	<b>19.171</b>	<b>4.678</b>	<b>(14.456)</b>	<b>9.393</b>

#### Ejercicio 2008

	Euros				
	Saldo Inicial	Adquisición Rama de actividad 01.05.08 (Nota1)	Adiciones	Cancelaciones o traspasos a Corto Plazo	31.12.08
Créditos a largo plazo al personal	-	16.650	12.000	(10.510)	18.140
Fianzas constituidas	-	-	1.031	-	1.031
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>16.650</b>	<b>13.031</b>	<b>(10.510)</b>	<b>19.171</b>



Henrike Baltzus  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO ZAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

24





El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Créditos a largo plazo al personal" es el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Créditos al personal	5.148	2.828	-	-	7.976
<b>Total</b>	<b>5.148</b>	<b>2.828</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.976</b>

**Ejercicio 2008**

	2010	2011	2012	2013 y siguientes	Total
Créditos al personal	2.300	7.920	7.920	-	18.140
<b>Total</b>	<b>2.300</b>	<b>7.920</b>	<b>7.920</b>	<b>-</b>	<b>18.140</b>

**b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar e inversiones financieras a corto plazo**

El detalle de estos epígrafes al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente (expresado en euros):

Descripción	Saldo a 31.12.09	Saldo a 31.12.08
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.001.822	1.988.058
Clientes, empresas del grupo y asociadas	72.354	40.575
Cuentas por cobrar por intereses devengados no cobrados	-	41.229
Créditos a propietarios	5.076.875	5.275.874
Personal	9.982	3.595
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	41.726	36.386
Deterioros	(2.117.701)	(1.262.898)
<b>Total</b>	<b>6.085.058</b>	<b>6.122.819</b>

Los créditos a propietarios por reformas se refiere al importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de vivienda vacía" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán mediante su deducción en la renta que le corresponde pagar a los propietarios.



Henk Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIKAKU ETIA KARRAU EAGA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

25



Gestión Ambiental



El movimiento de los créditos a propietarios es el siguiente:

**Ejercicio 2009**

Descripción	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Cancelaciones o retiros	Saldo final
Créditos a propietarios reformas	31.12.08 5.275.874	1.838.325	(2.037.324)	31.12.09 5.076.875
<b>Total</b>	<b>5.275.874</b>	<b>1.838.325</b>	<b>(2.037.324)</b>	<b>5.076.875</b>

**Ejercicio 2008**

Descripción	Euros				
	Saldo Inicial	Adquisición Rama de actividad (Nota1)	Adiciones	Cancelaciones o retiros	Saldo final
Créditos a propietarios reformas	-	4.553.961	1.952.672	(1.230.759)	5.275.874
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4.553.961</b>	<b>1.952.672</b>	<b>(1.230.759)</b>	<b>5.275.874</b>

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" es el siguiente:

**Ejercicio 2009**

	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Créditos a propietarios reformas	1.669.766	1.425.299	1.085.149	686.781	209.880	5.076.875
<b>Total</b>	<b>1.669.766</b>	<b>1.425.299</b>	<b>1.085.149</b>	<b>686.781</b>	<b>209.880</b>	<b>5.076.875</b>



Herri-Beltza  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**26**



Ejercicio 2008

	2009	2010	2011	2012	2013 y siguientes	Total
Créditos a propietarios reformas	1.687.648	1.401.270	1.095.633	733.100	358.223	5.275.874
<b>Total</b>	<b>1.687.648</b>	<b>1.401.270</b>	<b>1.095.633</b>	<b>733.100</b>	<b>358.223</b>	<b>5.275.874</b>

A 31 de diciembre de 2009, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 2.276.297 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos. A cierre del ejercicio 2008 este importe ascendía a 1.402.654 euros. La Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, que es entregada a otra sociedad vinculada para su gestión de cobro, la cual tenga una antigüedad superior a 3 meses. Por lo tanto, y para cubrir este riesgo, tiene constituida la correspondiente provisión por deterioros de cuentas a cobrar por importe de 2.117.701 euros. La provisión registrada en 2008 era de 1.262.898 euros.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" del balance de situación adjunto ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

	Saldo inicial 31.12.08	Dotación (*)	Aplicación (*)	Saldo final 31.12.09
Deterioro de cuentas a cobrar	<b>1.262.898</b>	2.276.297	(1.421.494)	<b>2.117.701</b>

Ejercicio 2008

	Saldo inicial	Traspaso actividad (Nota 1)	Dotación (*)	Saldo final 31.12.08
Deterioro de cuentas a cobrar	-	462.901	799.997	<b>1.262.898</b>

(\*) Con cargo y abono al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 adjunta.

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.



Herri Boltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA GARRAIO SALA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

27





### c) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas. No obstante, cualquier pérdida por un impagado (deterioro de una cuenta a cobrar) es cubierta por la subvención anual del Gobierno Vasco para financiar esta actividad de interés público. Adicionalmente, la Sociedad utiliza los servicios de una empresa vinculada que es quien gestiona el cobro de estas rentas percibiendo un canon por dicha gestión (Nota 14).

La Sociedad no tiene riesgo de crédito derivado de la actividad de Tanteos por cuánto cobra la totalidad de la venta en el momento de la escrituración de la vivienda.

#### Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 (Nota 16), preparado en función del modelo de negocio desarrollado por la Sociedad evidencia que la Sociedad solo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones con el apoyo financiero de su Accionista Único. A pesar de que la financiación obtenida por parte del Gobierno Vasco presenta su vencimiento a finales de 2010, éste ha manifestado de forma expresa su apoyo financiero a la Sociedad, dado que la estructura financiera de la misma está aún por determinar, de modo que ello le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

#### Riesgo de mercado

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

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor precio de venta.

#### Riesgo de interés

La Sociedad dispone de un crédito a corto plazo de un nominal de 10.000.000 euros concedido por el Gobierno Vasco para el ejercicio de su actividad (8.000.000 de nominal en el ejercicio 2008).

Para la consecución de los planes de negocio de la Sociedad, está prevista una reestructuración financiera que permite la entrada de fondos procedentes de financiación ajena por 15.000.000 euros, por lo que previsiblemente aumentará el riesgo de interés a partir del ejercicio 2010 (Nota 16.d).



Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBOLETA HERRIAK ETA GARRAIKO ZAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

28





## 9.- Existencias

La Sociedad tiene como existencias al cierre del ejercicio las viviendas de tanteo que ha comprado durante el ejercicio y no ha enajenado al cierre del mismo. El movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente (en euros):

### Ejercicio 2009

Coste	Saldo inicial 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo final 31.12.09
Viviendas de tanteo	4.226.137	9.864.386	(7.776.683)	6.313.840
<b>Total coste</b>	<b>4.226.137</b>	<b>9.864.386</b>	<b>(7.776.683)</b>	<b>6.313.840</b>

### Ejercicio 2008

Coste	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final 31.12.08
Viviendas de tanteo	-	4.548.189	(322.052)	4.226.137
<b>Total coste</b>	<b>-</b>	<b>4.548.189</b>	<b>(322.052)</b>	<b>4.226.137</b>

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2009 compromisos firmes de venta de viviendas de tanteo por importe de 2.792 miles de euros, aproximadamente, mientras que en 2008 este importe era de 1.131 miles de euros. Estos compromisos se han materializado en anticipos por importe de 635 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 adjunto (246 miles de euros a cierre del ejercicio 2008) (Nota 11). Dichas ventas serán elevadas a público durante el ejercicio 2010 y son adjudicadas a personas inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.

## 10.- Patrimonio Neto y Fondos propios

### Fondos Propios

Al cierre del ejercicio 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 3.059.793 euros, representado por 5.091 acciones de 601,02 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase totalmente suscritas y desembolsadas.

El Accionista Único de la Sociedad es la Administración de la Comunidad Autónoma – Gobierno Vasco.



Herr-Batzua  
Sociiedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIKARTEA ESKA GARRAIA ZAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkao@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

29





## 11.- Pasivos financieros a largo y corto plazo

### *Largo plazo*

El movimiento y saldo de las cuentas del epígrafe "Provisiones a largo plazo – Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente (en euros):

#### Ejercicio 2009

	Saldo inicial 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo final 31.12.09
Retribuciones a largo plazo personal	28.000	-	-	28.000
Total coste	28.000	-	-	28.000

#### Ejercicio 2008

	Saldo inicial 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo final 31.12.08
Retribuciones a largo plazo personal	-	28.000	-	28.000
Total coste	-	28.000	-	28.000

Las retribuciones al personal se corresponden con la dotación a un fondo social cuyo objeto se refiere a la financiación de atenciones sociales. Dicha aportación queda recogida en el Artículo 54 del convenio colectivo de la Sociedad, cuyo gasto se contabilizó íntegramente en 2008, dentro del epígrafe de "Gastos de personal - Cargas sociales" (Nota 13).



Herri-Balzuz  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAREN ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

30



Empresa  
Registrada

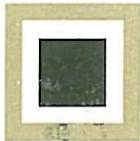
ER  
0124/2009

ER  
0124/2009



Gestión  
Ambiental

GA-2009/0001



### **Pasivos financieros a corto plazo y Acreedores Comerciales**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Saldo a 31.12.09	Saldo a 31.12.08
Pasivos financieros a corto plazo	12.782.628	10.399.798
Proveedores	368.441	633.386
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	647.569	611.179
Personal	4.790	3.629
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	1.429.891	1.482.352
Anticipos de clientes (Nota 9)	635.230	246.400
<b>Total préstamos y partidas a pagar a corto plazo</b>	<b>15.868.549</b>	<b>13.376.744</b>

El pasivo financiero a corto plazo se corresponde por un lado, con un anticipo de tesorería recibido de la Administración de la Comunidad Autónoma por diez millones de euros a devolver en el año 2010 para su actividad (Nota 8). Dicha deuda devenga un interés correspondiente al Euribor a tres meses a la fecha de concesión minorado en 10 puntos pagable al vencimiento. La deuda ha sido contabilizada a coste amortizado. Los intereses devengados han sido contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo y se satisfarán en el ejercicio 2010 junto con la amortización de la totalidad del principal, por lo que forman parte del saldo pendiente al cierre del ejercicio.

Por otro lado, se incluyen en este epígrafe las fianzas recibidas de los inquilinos del programa Bizigune clasificadas en el pasivo corriente por estar directamente relacionadas con la actividad y contabilizadas por el importe entregado (Nota 7). El movimiento durante estos ejercicios ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2009

	Saldo inicial 31.12.08			Saldo final 31.12.09
		Adiciones	Retiros	
Fianzas	2.324.414	738.246	(300.075)	2.762.585
<b>Total coste</b>	<b>2.324.414</b>	<b>738.246</b>	<b>(300.075)</b>	<b>2.762.585</b>



Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAREN ETA GARRAIO SAGUA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

31



**Ejercicio 2008**

	Saldo inicial	Adquisición de Rama de Actividad (Nota 1)	Adiciones	Saldo final
Fianzas	-	2.009.608	314.806	2.324.414
<b>Total coste</b>	-	2.009.608	314.806	2.324.414

**12.- Administraciones Públicas y Situación fiscal****12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

**Saldos deudores**

	2009	2008
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	41.726	36.386
<b>Total</b>	<b>41.726</b>	<b>36.386</b>

**Saldos acreedores**

	2009	2008
Hacienda Pública acreedora por IVA	22.869	53.009
Hacienda Pública acreedora por IRPF	19.258	40.386
Organismos de la Seguridad Social acreedores	19.715	20.908
Gobierno Vasco acreedor por subvenciones (Nota 4.j)	1.368.049	1.368.049
<b>Total</b>	<b>1.429.891</b>	<b>1.482.352</b>

**12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2008 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, y la Norma Foral 21/2008, de 18 de diciembre las cuales se encuentran vigentes, que establecen, entre otras medidas, un tipo general de gravamen del 28%

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAREN ETA CARRUAZ SAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

32



**Ejercicio 2009**

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			(1.418.151)
Diferencias permanentes-		-	-
Diferencias Temporarias-	433.456	-	433.456
<b>Base imponible fiscal</b>			(984.695)

Las diferencias temporarias positivas se corresponden con dotaciones a la provisión por operaciones comerciales no fiscalmente deducibles.

**Ejercicio 2008**

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			-
Diferencias permanentes- Dotación Fondo Social (Nota 11)	28.000	-	28.000
<b>Base imponible fiscal</b>			28.000

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2009 por importe de 984.695 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2008).

La Sociedad tiene generadas deducciones pendientes de aplicación a 31 de diciembre de 2009 por importe de 13.083 euros, de las que 9.041 euros se han generado en este ejercicio 2009. Dado que la Sociedad tiene, en principio, que presentar resultados equilibrados, no estando prevista la generación de resultados fiscales positivos que permitan la aplicación de créditos fiscales, los mismos no se registran.

Las retenciones del ejercicio 2009 han ascendido a un importe de 11.443 euros. Las del 2008 ascendieron a 39.000 euros.

**12.3 Activos por Impuesto diferido no registrados**

La Sociedad no registra los impuestos diferidos de activo dado que el espíritu de la sociedad es la no generación de resultados (Nota 1).

**12.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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 cierre del ejercicio 2009 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde la fecha de su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo



Iker-Batzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBOLETA HERRIAK ETA GARRAIK SADA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 41 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinera, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**33**





que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, y la Norma Foral 21/2008, de 18 de diciembre, las cuales se encuentran vigentes, que establecen, entre otras medidas, un tipo general de gravamen del 28%.

Con fecha 11 de septiembre de 2008, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas se pronunció sobre las peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco mediante autos de septiembre de 2006. En atención a esta sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco ha desestimado en diciembre de 2008 diversos recursos contra la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, su decisión ha sido objeto de recurso ante el Tribunal Supremo.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2009 y 2008, año de constitución de la Sociedad, con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, considerando que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### 13. Ingresos y gastos

#### *Importe neto de la cifra de negocios*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008, distribuida por categorías de actividades es la siguiente (en euros):

Actividades	2009	2008
Ventas (Actividad Tanteos) (Nota 9)	7.921.335	326.700
Prestación de servicios (Nota 4.g)	1.591.662	849.187
Ingresos por rentas del Programa Bizigune	14.652.811	8.390.362
<b>Total</b>	<b>24.165.808</b>	<b>9.566.249</b>

Todo el importe neto de la cifra de negocios está realizado íntegramente en el País Vasco.

#### *Aprovisionamientos*

El saldo de las cuentas "Consumo de materias primas y otras materias consumibles" de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición (en euros):



Herri-Biltzun  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEIZITZA HERRIAREN ETIA GARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

34





	2009	2008
Compras de viviendas de tanteo	9.864.386	4.561.224
Otros gastos del Programa Bizigune	-	171.730
Otros gastos del Programa Tanteos	144.608	-
Variación de existencias de mercaderías (Nota 9)	(2.087.702)	(4.226.137)
Trabajos realizados por otras empresas (Nota 14)	1.791.179	863.130
Costes por rentas del Programa Bizigune	32.815.404	18.418.231
<b>Total</b>	<b>42.527.875</b>	<b>19.788.178</b>

Los aprovisionamientos son realizadas íntegramente en el País Vasco.

#### Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición (en euros):

	2009	2008
Seguridad Social a cargo de la empresa	229.988	136.444
Aportaciones planes de pensiones	25.122	11.471
Otras cargas sociales (Nota 11)	42.137	44.588
<b>Total</b>	<b>297.247</b>	<b>192.503</b>

#### Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente (en euros):

	2009	2008
Arrendamientos y cánones	45.523	48.020
Reparación y conservación	74.518	42.179
Servicios profesionales independientes	777.175	506.509
Primas de seguros	765.250	307.563
Servicios bancarios y similares	556	1.451
Publicidad y propaganda	62.822	143.651
Suministros	70.008	20.904
Otros servicios	194.190	111.560
<b>Total</b>	<b>1.990.042</b>	<b>1.181.837</b>

Dentro de Servicios profesionales independientes, la Sociedad incluye principalmente los gastos por consultorías informáticas y de personal, 390 miles de euros (110 miles de euros en 2008), informes técnicos



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del  
EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEIZITZA HERRIAREN ETA GARRAIKO KASA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

35





de las viviendas de Bizigune 245 miles de euros (205 miles de euros en 2008) y servicios de post-venta por 97 miles de euros (65 miles de euros en 2008).

Dada su actividad, la Sociedad tiene contratado con Mapfre un seguro multirriesgo del hogar en el que los asegurados son los propietarios de cada vivienda mientras que la Sociedad figura en calidad de usufructuario. Dicho seguro garantiza el continente hasta un valor máximo de 720 euros por metro cuadrado y el contenido por un valor máximo de seis miles de euros. La Sociedad tiene registrados dentro del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del balance de situación adjunto 344.382 euros correspondientes a seguros pagados por anticipado en el 2009. A cierre del pasado ejercicio 2008 este importe ascendía a 300.881 euros.

#### **Ingresos y gastos financieros**

Los ingresos financieros registrados se corresponden con las liquidaciones de intereses de las cuentas corrientes y por su parte, los gastos financieros se refieren básicamente a la deuda por el anticipo de tesorería de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Nota 11).

#### **14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

##### **Saldos y transacciones**

El detalle de operaciones realizadas y saldos con partes vinculadas durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

##### **Ejercicio 2009**

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
Alokabide, S.A.	-	-	-	-	1.099.045
VISESA, S.A.	-	(647.367)	-	-	691.932
Orubide, S.A.	72.354	(202)	-	(31.778)	202
<b>Total</b>	<b>72.354</b>	<b>(647.569)</b>	<b>-</b>	<b>31.778</b>	<b>1.791.179</b>



Herri-Biltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEIZITZA HERRIAREN ETA KARRAO ESKUA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

##### **Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





Ejercicio 2008

	Euros				
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios	Otros ingresos de explotación	Otros gastos de explotación
	-	(169.574)	-	-	421.525
Alokabide, S.A. VISESA, S.A. Orubide, S.A.	- (441.605) 40.575	(441.605) -	- -	(40.575)	441.695 -
<b>Total</b>	<b>40.575</b>	<b>(611.179)</b>	<b>-</b>	<b>(40.575)</b>	<b>863.220</b>

Los gastos de explotación facturados trimestralmente por la sociedad asociada Alokabide, S.A. obedecen a la prestación de los siguientes servicios:

- Gestión de recobro de las rentas impagadas por los arrendatarios de las viviendas del Programa Bizigune.
- Gestión de las reclamaciones por incidencias de carácter técnico que se produzcan en las viviendas incorporadas al Programa Bizigune.
- Servicios de presupuestación y control de gestión financiera.
- Gestión del Área Social (ASEA). Seguimiento de morosidad, firma de acuerdos de pago, propuesta de desahucios, reuniones con comunidades de propietarios, seguimiento de los contratos renovados por un segundo periodo y otros.

Por la gestión de recobro de rentas, reclamaciones y gestión del Área Social ASEA se factura a razón de 12,05 euros por vivienda más IVA. Por los servicios de presupuestación y control de gestión financiera prestados Alokabide, S.A. factura una cantidad anual de 6.121 euros.

Por otro lado, los gastos de explotación facturados anualmente por Visesa S.A. se refieren a los siguientes servicios:

- Alquiler de locales de servicios de recepción.
- Servicios de Gestión Económico – Financiera y otros.
- Servicios del Departamento de Procesos y Sistemas.
- Servicios del Departamento Jurídico.



Herri-Baltsua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO SAKSA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**37**





- Servicios del Departamento de Personal.
- Servicios Generales.

El alquiler del local facturado a la Sociedad asciende a 11 miles de euros mensuales, y los servicios prestados van en función de los ratios hora de cada departamento.

Tanto a 31 de diciembre de 2009 como a 31 de diciembre de 2008 no existen contratos con su Accionista Único a excepción de la deuda por el anticipo de tesorería recibido en ambos ejercicios (Nota 11).

La Sociedad factura a Orubide por los realojos de los inquilinos de las viviendas situadas en los terrenos que este último adquiere.

#### ***Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección***

Los miembros del Consejo de Administración (todos ellos hombres excepto una mujer en el caso del Consejo saliente y todos ellos hombres excepto dos mujeres en el caso del Consejo actual) no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Tanto durante el ejercicio 2009 como durante el ejercicio 2008 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos, a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2009, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano, tampoco a 31 de diciembre de 2008.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 130/1999, de 23 de febrero, por el que se regula el estatuto personal de los directivos de los Entes Públicos de Derecho Privado y de las Sociedades Públicas (BOPV nº 53, 17/03/99), el único cargo directivo de la Sociedad es su Director General.

SPGVA no tiene definida la figura de Director General dentro del personal en nómina, desempeñando dicha función uno de los Consejeros el cual está en nómina del Gobierno Vasco.

#### ***Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores***

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso, ejercen en ellas:



Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

##### **Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

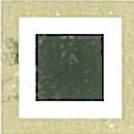
Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 43 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**38**





bizi  
gune

2  
0  
0  
5  
39



Hari Batzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

INFORMACIÓN PARA LA EXCELENTÍSIMA  
ESTADÍSTICA DE LA VIVIENDA Y LOS MUEBLES

info@bizigune.eu

bizigune.eu

gipuzkoan@bizigune.eu

alava@bizigune.eu

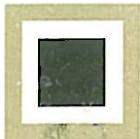
Etxebizitza Alkaiatuera Sozietate Publikoa E.A. / Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A.

C.I.F. A-01434547. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE ALAVA . TOMO 138 LIBRO 40 HOJA N° VII-43561.

Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Presidente
ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Presidente
VISESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Presidente
ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Vicepresidenta
ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Vicepresidenta
VISESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Vicepresidenta
Bilbao Ria 2000	Regeneración urbanística de Bilbao y su entorno	-	Consejera
Jaizkibia, S.A.	Regeneración del corredor de Jaizkibel y del entorno de la bahía de Pasaia	-	Consejera
Sestao Berri 2010, S.A.	Revitalización urbana y social de las zonas de Txábarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas y Los Baños de Sestao	-	Consejera
Comisión Gestora de Zorrozaurre	Revitalización urbanística, económica y social de la península de Zorrozaurre	-	Consejera
Badia Berri, S.A.	Agencia para la renovación urbana de la bahía de Pasaia	-	Consejera
ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
VISESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
VISESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
VISESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
VISESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
Fomento empresarial AZSE, S.L.	Promoción Inmobiliaria	9,50%	-

Portada de Gamarra, 1 A - planta baja  
01006 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34





## 15.- Información sobre medio ambiente

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

## 16. Otra información

### a) Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2009	2008
Personal técnico y mandos intermedios	4	4
Personal administrativo y comerciales	24	21
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>25</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2009 y 2008, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2009		2008	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico y mandos intermedios	2	2	3	1
Personal administrativo y comerciales	6	17	5	16
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>17</b>

### b) Avales

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales por importe de 900 euros, los mismos que en 2008.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan pasivos para la Sociedad derivados de los avales prestados mencionados en el párrafo anterior.



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETZEBEZITZA HERRILAN ETA GARRAO BASA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

40





### c) Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría del ejercicio 2009 han ascendido a un importe de 17.999 euros (18.000 euros en el ejercicio 2008). No se han prestado servicios adicionales por parte del auditor de cuentas o alguna sociedad de su grupo.

### d) Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

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

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

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

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2010, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad son las siguientes (en euros):



Henketa Bilbao  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GAIETAK S.A.S.A.  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

#### Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

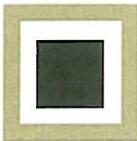
Pza. Circular, 4 - 7<sup>o</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

41





Presupuesto de Tesorería	2010
<b>Tesorería disponible a cierre del ejercicio 2009</b>	<b>4.701.299</b>
Cobros rentas y créditos propietarios	16.601.120
Cobros subvenciones	22.319.000
Cobros ventas tanteos	5.464.000
Pagos compras tanteos	(6.876.141)
Pagos rentas	(32.797.872)
Pagos devolución anticipo tesorería (Nota 8)	(10.000.000)
Cobros por financiación externa (Nota 8)	15.000.000
Pagos nuevas adquisiciones (Nota 1)	(5.000.000)
Cobros fianzas	38.739
Pagos créditos concedidos propietarios	(438.999)
Otros gastos	(4.916.136)
<b>Total cobros menos pagos</b>	<b>(606.289)</b>
<b>Tesorería disponible a cierre del ejercicio 2010</b>	<b>4.015.010</b>

En caso de existencia de déficit, éste sería cubierto por su único accionista de modo que la Sociedad no tenga problemas en el desarrollo de su actividad (Nota 1).

Como consecuencia de la posible adquisición de promociones para su puesta en arrendamiento protegido, la Sociedad incluye en su presupuesto de tesorería pagos por nuevas adquisiciones por importe de 5.000 miles de euros, dicha adquisición se financiará mediante financiación externa, tal y como se refleja en el anterior presupuesto de tesorería.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al ejercicio, permiten concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

## 17. Hechos Posteriores

En la reunión del Consejo de Administración de 25 de marzo de 2010 y con la finalidad de contemplar la posibilidad, en estudio, de que la compañía adquiera viviendas para su gestión en régimen de arrendamiento o para su venta, así como la incorporación de la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes público de ellas dependientes, el Consejo de Administración ACUERDA por unanimidad, de acuerdo con lo



Henari-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIK KASUA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

42





previsto en el apartado 3 del artículo 17 de los estatutos sociales y a la vista del Informe elaborado por la Consejera Delegada que se adjunta como Anexo al citado acuerdo, proponer a la Junta General la modificación del art. 2 de los Estatutos Sociales, añadiendo los siguientes puntos en su objeto social:

- La adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles con destino, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las viviendas adquiridas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.
- La Sociedad Pública de Gestión de Vivienda en Alquiler, S.A tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la sociedad será de titularidad pública, y la sociedad realizará la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

Los departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma y las demás entidades para las que la sociedad es medio propio y servicio técnico podrán encargar a la sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que ésta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Serán de ejecución obligatoria para la sociedad, se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalen las normas orgánicas del departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma al que se encuentre adscrita la sociedad con la participación de las demás entidades para las que la sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le sean encargadas a la sociedad estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valoradas en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurre ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.



Herri-Batzua  
Sociiedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRILAN ETA GARRAIKO SAGIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

**43**





bizigune

2 0 0 5

SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE  
VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO  
SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.

Informe de Gestión de 2009



Henri-Balzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIO ZELA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





## Informe de gestión correspondiente a la Sociedad “Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A.”.

### 1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

El año 2009 es un año especial, ya que con él cerramos ciclo estratégico y es el momento de hacer evaluación de los logros de los últimos cuatro años. Comenzaremos por la evaluación de la actividad del año, para pasar luego a una evaluación de todo el ciclo.

En 2009 hemos seguido desarrollando, como hasta ahora, las actividades de Bizigune (alquiler de vivienda libre vacía) y Tanteos (intermediación en segundas transmisiones de vivienda protegida). 2009 ha sido, como los anteriores, un año de crecimiento, si bien, éste ha sido inferior al de años anteriores en lo que se refiere a nuevas viviendas incorporadas al programa Bizigune. Por el contrario, el número de contratos firmados con inquilinos creció un 7% en relación al año anterior.

	PROPIETARIOS	INQUILINOS
2006	711	1007
2007	850	1082
2008	880	1107
2009	568	1186

Este menor crecimiento no ha supuesto, sin embargo, una merma en la carga de trabajo. Eso es debido no solo al importante volumen de contratos de arrendamiento firmados, sino también a la aparición de otras actividades, como la aplicación de medidas anticrisis, con la compra de algunas viviendas, y, sobre todo, al incremento de actividad de tanteos y ofertas de venta y vencimientos y renovaciones de contratos de Bizigune, como veremos.

En 2009 se gestionaron 689 vencimientos de contrato con propietarios e inquilinos. Los resultados de la actividad de renovación han sido totalmente satisfactorios, ya que 401 viviendas continuarán otros cinco años en Bizigune (58%). El resto de viviendas de las que no se ha renovado contrato responden a tres situaciones distintas. Solo el 12% de las viviendas no se renuevan por decisión del propietario (82 viviendas). Un 19% no se ha renovado por decisión de la SPGVA: se trata de viviendas que no reunían unas características mínimas de calidad (131 viviendas). El resto (75 viviendas) están en situaciones temporales previas a la renovación o no del contrato.

En cuanto a la actividad de tanteos y ofertas de venta, la entrada de expedientes creció en 2009 un 53%, y el cierre de los mismos creció un 73% en relación a 2008.

	iniciados	cerrados
2006	123	152
2007	158	120
2008	187	128
2009	287	222

El logro de la actividad de tanteos ha sido el haber sido capaz de dar respuesta a este gran crecimiento de la actividad, consiguiendo incrementar un 73% el volumen de expedientes cerrados, y evitando de esa forma que un buen número de viviendas se acumulasen en el stock de SPGVA, lo que habría ocasionado fuertes tensiones de tesorería.



Henar Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ALOKAIUETAKO SOZIETATEA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 24 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





Comparando los resultados obtenidos en el ciclo estratégico con los objetivos planteados, podríamos calificar los resultados como altamente satisfactorios. El objetivo de la actividad de tanteos, que era intervenir en el 100% de las segundas transmisiones de VPP, se ha cumplido. Y el objetivo de movilizar 5000 viviendas vacías con el programa Bizigune se ha cumplido en un 87%, ya que se cerró 2009 con un total de 4333 viviendas arrendadas.

## 2. AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN ENFOCADO AL MODELO EUROPEO DE EXCELENCIA EFQM

La actividad de la sociedad SPGVA ha estado integrada en Visesa hasta el año 2008 por lo que sigue el mismo sistema de gestión que en su día adoptó Visesa que, en 2002 y dentro de su estrategia de competitividad, optó por la excelencia en la gestión como uno de sus pilares estratégicos, y por enfocar el sistema de gestión al Modelo EFQM de Excelencia, como garantía de éxito para el cumplimiento de sus objetivos.

Durante estos años, hemos alineando permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia del Modelo EFQM: *orientación hacia los resultados, orientación al cliente, liderazgo y coherencia, gestión por procesos y hechos, desarrollo e implicación de las personas, proceso continuo de innovación, aprendizaje y mejora, desarrollo de alianzas y responsabilidad social*.

Adaptamos la estructura a la **gestión por procesos**, definiendo e implantando los procesos de la sociedad, siguiendo el ciclo PDCA de **mejora continua** que obliga al sistema a revisar los procesos y ajustarlos permanentemente. Tratamos de crear valor en todas las actividades y, por tanto, de crear más valor para todos los grupos de interés, nuestros clientes, nuestros accionistas, nuestros proveedores, las personas que integran SPGVA y la sociedad en su conjunto.

Este modelo se basa fundamentalmente en la **Gestión por Procesos**, a través de un **liderazgo participativo**, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la **satisfacción del cliente final y del cliente interno**, y de una gestión integral de las personas que componen la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de SPGVA.

En 2005, Visesa presenta su Memoria de Gestión, tomando el modelo EFQM como referencia, a evaluación externa por EUSKALIT, Fundación Vasca para el fomento de la calidad, que presta a las organizaciones y empresas de la CAPV el servicio de evaluación externa, evaluación que consiste en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella. Obtuvo el distintivo **Q Plata**, reconocimiento que concede anualmente el Gobierno Vasco y que reconoce a Visesa como una de las organizaciones más avanzadas en la innovación y mejora de su gestión en la CAPV, convirtiendo a Visesa en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este galardón. Debido a que la actividad actual de SPGVA estaba en 2005 integrada en Visesa, este reconocimiento se ha mantenido para SPGVA.

Durante los siguientes años hemos seguido avanzando en la implantación del Modelo, y en la consolidación del sistema de gestión ya implantado, ajustando los procesos a las nuevas necesidades y realizando las conexiones necesarias con los procesos de las sociedades Alokatibide, Orubide y Visesa, habiendo definido un **Mapa de Procesos Integrado** para las 4 sociedades.

Otros ámbitos de gestión en los que hemos avanzado y han supuesto un gran avance son:

- Sistema de Gestión Estratégica



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 435 46 10  
Fax: 943 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





- Gestión a través de indicadores y cuadros de mando: toma de decisiones en base a datos
- Diseño de un organigrama por procesos donde la estructura horizontal prevalece a la funcional
- Sistema de gestión por proyectos para los proyectos-promoción.
- Numerosos canales de comunicación interna en todos los sentidos.
- Implantación de la gestión de la mejora a través de equipos en los que participa el 100% de la plantilla
- Implantación de equipos de gestión de la actividad
- Implantación de sistemas de gestión de la información, ERP, intranet, herramientas de gestión estratégica, sistemáticas de gestión de equipos y reuniones etc...

### **3. GESTIÓN DE PERSONAS:**

A lo largo del año 2009, el proceso 11, Gestión de las Personas, se ha centrado en la consecución de los objetivos recogidos en el plan de gestión de SPGVA en el ámbito de personas y concretamente en tres áreas de trabajo específicas:

- Competencias Liderazgo: a finales del año 2007 dimos comienzo un proyecto de desarrollo de competencias conversacionales y de coaching que se extendió a lo largo de todo el año 2008 en el nivel Directivo. Este proceso de desarrollo pretendía dotar a los directores de la organización de herramientas innovadoras de gestión para el desarrollo propio y de sus equipos. Esta fue la primera fase de un proyecto, cuya segunda fase comenzó en el año 2009.

Por lo tanto, en el año 2009 hemos seguido trabajando con los líderes de segundo nivel con el objetivo de dotar a SPGVA de profesionales con buenas aptitudes no sólo en el ámbito técnico sino también en el ámbito de la gestión. Por ello a lo largo de este proceso 28 personas, se han formado en herramientas de gestión de personas altamente efectivas, han sido evaluadas y han elaborado planes de acción y han sido "mentorizados" por sus responsables, con el objetivo de asistirles en su desarrollo personal y profesional.

- Beneficios sociales: Ya a lo largo del año 2008, pusimos en marcha novedosos beneficios sociales, y a lo largo del año 2009, dimos comienzo a la puesta en marcha del servicio de catering en las cuatro oficinas.
- Nuevas Instalaciones: en el año 2009, trasladamos las oficinas centrales y la oficina de atención al cliente de Alava a un edificio de oficinas. Hemos mejorado sustancialmente con respecto a las instalaciones precedentes (luz, m<sup>2</sup>/persona, ergonomía, instalaciones, servicios, comedor...)

### **EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El objetivo fundamental para SPGVA será el afianzamiento como gestor principal del parque de viviendas en alquiler. Se pretende alcanzar la cifra de 4.750 viviendas en alquiler a través del programa BIZIGUNE, y ejercitar el derecho de Tanteo y Retracto a favor de la Administración para mantener el parque de vivienda protegida para uso y disfrute de la sociedad de la CAPV.

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



Henri-Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARAIAD ZAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>

48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta

20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja

01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





procesos de SPGVA con las sociedades Alokatibide, Orubide y VISESA y potenciar las alianzas con ayuntamientos para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

#### 4. ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio, SPGVA no tenía en cartera acciones propias.

#### 5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2009 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

#### 6. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En la reunión del Consejo de Administración de 25 de marzo de 2010 y con la finalidad de contemplar la posibilidad, en estudio, de que la compañía adquiera viviendas para su gestión en régimen de arrendamiento o para su venta, así como la incorporación de la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes público de ellas dependientes, el Consejo de Administración ACUERDA por unanimidad, de acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 17 de los estatutos sociales y a la vista del Informe elaborado por la Consejera Delegada que se adjunta como Anexo al citado acuerdo, proponer a la Junta General la modificación del art. 2 de los Estatutos Sociales, añadiendo los siguientes puntos en su objeto social:

- La adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles con destino, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las viviendas adquiridas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.
- La Sociedad Pública de Gestión de Vivienda en Alquiler, S.A tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la sociedad será de titularidad pública, y la sociedad realizará la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

Los departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma y las demás entidades para las que la sociedad es medio propio y servicio técnico podrán encargar a la sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquier actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que ésta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Serán de ejecución obligatoria para la sociedad, se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalen las normas orgánicas del departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma al que se encuentre adscrita la sociedad con la participación de las demás entidades para las que la sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le sean encargadas a la sociedad estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valoradas en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.



Harri-Batzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAHO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu



Empresa  
Registrada

ER  
01024/2009



Gestión  
Ambiental

EA-2009-0061



Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

## 7. CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

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

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas. No obstante, cualquier pérdida por un impagado (deterioro de una cuenta a cobrar) es cubierta por la subvención anual del Gobierno Vasco para financiar esta actividad de interés público. Adicionalmente, la Sociedad utiliza los servicios de una empresa vinculada que es quien gestiona el cobro de estas rentas percibiendo un canon por dicha gestión.

La Sociedad no tiene riesgo de crédito derivado de la actividad de Tanteos por cuánto cobra la totalidad de la venta en el momento de la escrituración de la vivienda.

### Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010, preparado en función del modelo de negocio desarrollado por la Sociedad evidencia que la Sociedad solo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones con el apoyo financiero de su Accionista Único. A pesar de que la financiación obtenida por parte del Gobierno Vasco presenta su vencimiento a finales de 2010, éste ha manifestado de forma expresa su apoyo financiero a la Sociedad, dado que la estructura financiera de la misma está aún por determinar, de modo que ello le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

### Riesgo de mercado

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

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor precio de venta.



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO EAJA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Central:**

Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7<sup>a</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 943 45 46 10  
Fax: 943 42 31 01  
bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu



Entidad  
Registada

ER  
EF-0124/2009

Gestión  
Ambiental

EA-2009-0561



Gestión  
Ambiental

EA-2009-0561



bizigune

2 0 0 5

## Riesgo de interés

La Sociedad dispone de un crédito a corto plazo de un nominal de 10.000.000 euros concedido por el Gobierno Vasco para el ejercicio de su actividad (8.000.000 de nominal en el ejercicio 2008).

Para la consecución de los planes de negocio de la Sociedad, está prevista una reestructuración financiera que permite la entrada de fondos procedentes de financiación ajena por 15.000.000 euros, por lo que previsiblemente aumentará el riesgo de interés a partir del ejercicio 2010.

A graph illustrating the effect of lithium concentration on the NMR signal. The left curve, labeled 'Li', shows a sharp peak at low concentration. The right curve, labeled 'Li+', shows a broader peak at higher concentration, indicating chemical shift and line width changes.



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

Sociedad Pública del  
**EUSKO JAURLARITZA**

GOBIERNO VASCO  
EXPERIENCIAS NUEVAS EN LA CARRERA ESCOLAR

• 11

**Central:**  
Portal de Gamarra, 1 A - 2<sup>a</sup> planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
[info@bizigune.eu](mailto:info@bizigune.eu)

Pza. Circular, 4 - 7<sup>o</sup>  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
[bizkaia@bizigune](mailto:bizkaia@bizigune)

Plaza Pinares, 1 - 4<sup>a</sup> planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
[gipuzkoabizigune.eu](mailto:gipuzkoabizigune.eu)

Portal de Gamarra, 1  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
[alava@bizigune.eu](mailto:alava@bizigune.eu)





bizigune

D. Iñaki Afriola López  
Presidente

Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno  
Vicepresidenta

D. Javier Serrano Chamizo  
Vocal

D. Ignacio de la Puerta Rueda  
Vocal

D. Rafael Fariás Blanc  
Vocal

D. Mario Yoldi Domínguez  
Vocal

D. Tomás Alonso Sanz  
Vocal

D. Patricia Ainhoa Val Hevia  
Vocal



bizigune

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., en sesión celebrada el 25 de Marzo de 2010 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al Ejercicio 2009, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, están extendidas en 54 folios, páginas de la 1 a la 54 visadas por mi en señal de identificación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 171, todos y cada uno de los citados documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios.

Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gazteiz, 25 marzo de 2010



bizigune

**DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION  
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES**

**Identificación de la Sociedad: Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A.**

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2009 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

Fecha: 25 de marzo de 2010

Firmas del Secretario del Consejo de Administración:

D. Alberto Arzamendi Ceciaga

**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. -  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETARAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.**

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

*Presupuesto de Capital – Inversión-*

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
<b>INVERSIÓN-</b>				
Pagos por inversiones-				
Equipos para procesos de información	3.1.	28.320	40.000	(11.680)
Aplicaciones informáticas	3.1.	9.353	15.600	(6.247)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero-				
Pago de fianzas	3.2.	300.075	-	300.075
<b>Total Inversión</b>		<b>337.748</b>	<b>55.600</b>	<b>282.148</b>

*Presupuesto de Capital – Financiación-*

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
<b>FINANCIACIÓN-</b>				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación-	3.3.	(3.438.447)	(421.310)	(3.017.137)
Cobros por instrumentos de patrimonio-				
Cobros por ampliación y suscripción de Capital Social	3.4.	45.077	-	45.077
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero-				
Cobro Anticipos del Gobierno Vasco	3.5.	2.000.000	-	2.000.000
Cobro de fianzas	3.5.	738.245	476.910	261.335
Disminución neta del efectivo o equivalentes-	3.6.	992.873	-	992.873
<b>Total Financiación</b>		<b>337.748</b>	<b>55.600</b>	<b>282.148</b>

**2. Análisis de la Ejecución del Presupuesto de Explotación**

Los comentarios a las desviaciones más significativas en la comparación de los importes presupuestados con los realmente realizados se detallan a continuación:

**2.1. Importe neto de la cifra de negocios -**

El desglose de las ventas reales y presupuestadas es el siguiente:

	Ingreso		
	Real	Presupuesto	Desviación
Viviendas de tanto	7.921.335	2.794.491	5.126.844
Programa Bizigune	16.244.473	14.537.756	1.706.717
<b>Total Cifra de Negocios</b>	<b>24.165.808</b>	<b>17.332.247</b>	<b>6.833.561</b>



Herri-Beltza  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIAK ETA GARRAIKO ZAIA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta

01013 Vitoria-Gasteiz

Tel.: 945 21 44 81

Fax: 945 06 84 41

info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º

48001 Bilbao

Tel.: 943 43 46 10

Fax: 943 42 31 01

bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta

20001 Donostia-San Sebastián

Tel.: 943 32 60 86

Fax: 943 32 78 71

gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja

01008 Vitoria-Gasteiz

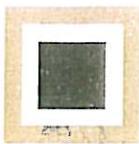
Tel.: 945 21 44 82

Fax: 945 12 20 34

alava@bizigune.eu

3





La ejecución del presupuesto en el año 2009 ha sido de la siguiente forma:

**Presupuesto de Explotación – Ingresos-**

	Nota explicativa	Ingresos		
		Total Real	Presupuesto	Desviación
<b>INGRESOS-</b>				
Importe neto de la cifra de negocios	2.1.	24.165.808	17.332.247	6.833.561
Subvenciones oficiales a la explotación		21.146.834	21.146.834	-
Ingresos financieros	2.2.	63.420	-	63.420
Ingresos accesorios		784	-	784
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	2.3.	2.087.702	1.052.049	1.035.653
Resultado del ejercicio (Gastos – Ingresos)	2.9.	1.418.151	-	1.418.151
<b>Total Ingresos</b>		<b>48.882.699</b>	<b>39.531.130</b>	<b>9.351.569</b>

**Presupuesto de Explotación – Gastos-**

	Nota explicativa	Gastos		
		Total Real	Presupuesto	Desviación
<b>GASTOS-</b>				
Aprovisionamientos	2.4.	44.615.577	32.207.362	12.408.215
Gastos de personal	2.5.	1.037.907	1.183.282	(145.375)
Dotaciones para amortización		16.278	33.025	(16.747)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.6.	854.803	726.888	(127.915)
Otros gastos de explotación-				
Servicios exteriores	2.7.	1.990.042	5.368.573	(3.378.531)
Tributos	2.7.	43.972	12.000	31.972
Otros Gastos		1.110	-	1.110
Gastos financieros	2.8.	323.010	-	323.010
Impuesto de sociedades		-	-	-
<b>Total Gastos</b>		<b>48.882.699</b>	<b>39.531.130</b>	<b>9.351.569</b>



Herri-Baltzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HERRIALDEA ETA GARRAIKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A - 2º planta  
01013 Vitoria-Gasteiz

Tel.: 945 21 44 81

Fax: 945 06 84 41

info@bizigune.eu

Pza. Circular, 4 - 7º  
48001 Bilbao

Tel.: 94 435 46 10

Fax: 94 424 31 01

bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1 - 4º planta  
20001 Donostia-San Sebastián

Tel.: 943 32 60 86

Fax: 943 32 78 71

gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A - planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz

Tel.: 945 21 44 82

Fax: 945 12 20 34

alava@bizigune.eu



**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. -  
ETXEBIZITZA ALOKAIRUETAKO SOZIETATE PUBLIKOA, E.A.**

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

## **SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

### **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

El objetivo fundamental para SPGVA era aumentar el número de viviendas que se gestionan a través del Programa de Vivienda Vacía (Bizigune) con el fin de poder seguir ofreciendo una vivienda digna a la sociedad con menor poder adquisitivo a un precio asequible, continuar ejerciendo el derecho de tanteo y retracto de las viviendas con calificación de protegidas a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, asegurando la continuidad del parque de viviendas protegidas para el uso y disfrute de la sociedad, y la intermediación en ofertas de venta o puesta a disposición de la Administración de viviendas.

Dentro del Programa de Vivienda Vacía también se ofrece al propietario que pone a disposición del programa su vivienda, la posibilidad de financiar una posible reforma del inmueble para la puesta en condiciones óptimas. El importe máximo a financiar para reformas es de 18.000 euros.

El objetivo de SPGVA para el ejercicio 2009 era alcanzar los 5.000 usufructos en vigor dentro del Programa Bizigune, y se estimaba gestionar más de 250 viviendas de tanteo entre adquisiciones, órdenes de venta y permutas. Para financiar ambas actividades se estimaba una dotación de fondos a través de subvenciones por importe de 21,1 millones de euros.

En el capítulo de inversiones, se cifraba en 55.600 euros, principalmente para la adecuación y renovación de equipos informáticos y el desarrollo de un módulo de alquiler en la herramienta de gestión integral utilizada, con el fin de poder dar un mejor servicio al cliente, y continuar con el proyecto de desarrollo de una herramienta informática de gestión integral que agilice, mejore y facilite la gestión propia de la sociedad.

#### **DERECHO DE TANTEO**

La continuidad del ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de SPGVA previsto, estimaba un incremento en la cifra de existencias de tanteos de 1 millón de euros. Estaba previsto recibir una subvención para compensar aquellos gastos derivados de la gestión de la actividad.

#### **PROGRAMA BIZIGUNE**

SPGVA continúa gestionando el programa de Vivienda Vacía Bizigune, que consiste en la captación de viviendas que, tras ser acondicionadas, son puestas en el mercado para atender a los colectivos demandantes de vivienda en alquiler. De esta forma se pretende sacar el máximo partido de los recursos disponibles, fomentando el adecuado aprovechamiento del parque inmobiliario ya existente. Está prevista la incorporación de 900 nuevas viviendas al programa tras la firma del contrato con los propietarios durante todo el ejercicio 2009. Estaba previsto recibir una subvención para compensar aquellos gastos derivados de la gestión de la actividad.

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS**

El objetivo de SPGVA en el año 2009 era firmar 900 nuevos contratos con propietarios de viviendas que eran factibles de incorporarse al Programa Bizigune, hasta alcanzar un parque de 5.000 viviendas. Otro aspecto importante era facilitar la financiación de reformas a los propietarios.

El objetivo de la actividad de Tanteos era seguir ejecutando el 100% de órdenes del ejercicio de compra preferente a favor de la Administración.

En el capítulo de inversiones, la adecuación, renovación y mejora de los equipos informáticos y aplicaciones informáticas para la gestión integral del Programa de Vivienda vacía eran los principales objetivos.

#### **INMOVILIZADO**

Estaba previsto hacer una renovación de los equipos informáticos y una adecuación importante de la herramienta informática que facilitara la gestión interna de la sociedad. Todo estaba cuantificado en presupuesto por importe de 55.600 euros. La cantidad final en inversiones ha ascendido a 37.673 euros.

#### **VIVIENDAS DE TANTEO**

En las viviendas de tanteo las compras han supuesto 9.864.386 euros, correspondiente a la compra de 81 viviendas, respecto a los 3.846.540 euros previstos y las ventas 7.921.335 euros, correspondiente a 66 viviendas, respecto a los 2.794.491 euros previstos. Esta importante desviación se debe principalmente al importante incremento de solicitudes de venta de viviendas en el ejercicio 2009, que unido a los plazos existentes para ejercer el derecho de adquisición y que se cuantifica en 3 meses, la sociedad se ha visto obligada a comprar muchas más viviendas de las previstas. Destaca en las ventas que primeramente se firma un contrato de compra-venta con anticipo y posteriormente se escritura definitivamente la operación de venta. Además el visado de dicho contrato también se demora en el tiempo aproximadamente 20 días dado que hay que comprobar la condición y el derecho que el comprador tiene para la adquisición de la vivienda, existiendo también algunas renuncias por parte de adjudicatarios. El incremento en el número de renuncias ha sido un factor clave.

Se prevé seguir realizando el ejercicio del Derecho Preferente de Compra sobre las viviendas de protección oficial, como mecanismo de freno del fraude en la transmisión de dichas viviendas.

#### **PROGRAMA BIZIGUNE**

En la gestión del Programa de Vivienda Vacía, consistente en el arrendamiento a precios sociales de viviendas desocupadas que los propietarios ceden a SPGVA, durante el ejercicio 2009 se ha conseguido un total de 4.569 viviendas adscritas al programa, con un total de 4.516 contratos en vigor con propietarios y 4.333 con inquilinos a 31 de diciembre el importe de rentas pagadas a los propietarios ha ascendido a 32.815.804 euros y el importe de rentas cobradas a inquilinos ha ascendido a 14.652.811 euros.

Una parte importante del déficit de explotación que SPGVA genera por ambas actividades es sufragado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Este déficit se produce como consecuencia de la diferencia de Rentas pagadas a propietarios y Rentas cobradas a inquilinos del Programa de Vivienda Vacía Bizigune, de los gastos generados por los trámites realizados en las transmisiones de la actividad de Tanteos, así como de todos los gastos generados para el correcto funcionamiento de ambas actividades. Este déficit se cuantificó en 21,1 millones de euros, incluyendo una modificación que se realizó durante el ejercicio por importe de 1 millón de euros, y finalmente ha sido de 22,5 millones de euros. Ha habido un importante ahorro en Gastos de Comunicación y Publicidad, dado que el Programa Bizigune ha tenido un recorrido favorable no estimado y ha sido posible evitar realizar una campaña de publicidad como en años anteriores para la captación de nuevas viviendas. Por otro lado, se ha producido una desviación en el stock de viviendas de Tanteos, incrementándose éste respecto del estimado.