

Auditore independen
te batek egindako
urteko kontuen ikuskapen-txostena
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

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

2018ko abenduaren 31n amaitutako
Urteko Kontuak eta Kudeaketa Txostena
Cuentas Anuales e Informe de gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018



MAZARS

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Auditore independen
te batek egindako
urteko kontuen ikuskapen-txostena
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

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

2018ko abenduaren 31n amaitutako
Urteko Kontuak eta Kudeaketa Txostena
Cuentas Anuales e Informe de gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Auditor independente batek egindako urteko kontuen ikuskapen-txostena

**Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A -
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ko
Akziodunei:**

Iritzia

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Erakundea)-ren atxikitako urteko kontuak ikuskatu ditugu. Urteko kontu horiek 2018ko abenduaren 31ko balantzea eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galeren eta irabazien kontua, ondare garbian gertatutako aldaketen egoera-orria, eskudiru-fluxuen egoera-orria eta memoria biltzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek behar bezala adierazten dute, alderdi esanguratsu guztietan, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ren 2018ko abenduaren 31ko ondarearen eta finantza-egoeraren irudi zehatza, baita data horretan amaitutako urteko ekitaldiari dagozkion emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere, aplikatzekoa den finantza-informazioari buruzko esparru arauemailearekin (memoriaren 2. oharrean identifikatzen da) eta, zehazki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta -irizpideekin bat etorritz.

Iritzia emateko oinarria

Kontu-ikuskapena egiteko, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskapenari buruzko jardura erregulatzen duen araudiari jarraitu diogu. Arau horien arabera ditugun erantzukizunak aurrerago deskribatuko dira, gure txostenaren *Auditoarearen erantzukizunak, urteko kontuen ikuspenari dagokionez* atalean.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Espainian urteko kontuen gure kontu-ikuskapenari aplikatzekoak zaizkion etikako errekerimenduekin –independentziakoak barne hartuta– bat etorriz, ez dugu loturarik Erakundearekin, kontu-ikuskapeneko jardueraren araudi erregulatzailerak eskatu bezala. Zentzu horretan, kontu-ikuskapeneko zerbitzuak baino ez ditugu eskaini, eta ez da –araudi erregulatzailer horretan finkatutakoa kontuan hartuta– beharrezkoa zen independentzia baldintzatu duen egoerarik eman.

Gure ustez, lortu dugun kontu-ikuskapeneko ebidentziak oinarri nahikoa eta egokia ematen du kontu-ikuskapeneko gure iritzia emateko.

Kontu-ikuskapenaren inguruko alderdi azpimarragarriak

Gure iritzi profesionalaren arabera, kontu-ikuskapenaren inguruko alderdi azpimarragarriak honako hauek dira: egungo aldiaren urteko kontuen inguruko gure kontu-ikuskapenean oker materialak gertatzeko arrisku gisa hartutako alderdiak. Arrisku horiek urteko kontuen gure kontu-ikuskapenaren testuinguruan –osotasunean hartuta– eta kontu horien inguruko gure iritzia osatzean aztertu dira, eta arrisku horiei buruzko iritzia ez dugu bereizita ematen.

Izakinen geroko balioespena

Erantsitako memoriaren 12. oharrean deskribatzen den bezala, Erakundeak, helburu soziala duenez, bere izakinen artean lursailak, aribideko sustapenak eta amaitutako sustapenei dagozkien elementuak (etxebizitzak, eranskinak eta lokalak) ditu. 2018ko abenduaren 31n, Erakundearen balantzeak, “Izakinak” epigrafean, kontzeptu horri dagozkion saldoak ematen ditu, 191.366 mila euroko zenbatekoagatik.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración posterior de las existencias

Tal como se describe en la nota 12 de la memoria adjunta, la Entidad, dado su objeto social, dispone en sus existencias de terrenos, promociones en curso y elementos correspondientes a promociones terminadas (viviendas, anejos y locales). A 31 de diciembre de 2018, el balance de la Entidad presenta saldos por dicho concepto en el epígrafe de “Existencias” por importe de 191.366 miles de euros.

Ekitaldi-itxiera bakoitzean, Erakundeak aktibo horien balio berreskuragarria zehazten du, aditu independenteek egindako balorazioetan oinarrituta. Balio horiek zehazteko, aditu independenteek hipotesiak eta kalkuluak egin behar dituzte, beste hainbat faktoreren artean, elementu bakoitzaren izaera indibidualarengatik, kokapenarengatik eta merkatuaren baldintza gorabeheratsuek. Aplikatutako hipotesiak eta tasazioak aztertzen ditu zuzendaritzak eta, hala badagokio, izakinen balioari dagozkion zuzenketak egiten dizkio. Izakinen balorazioarekin lotuta erregistratutako zenbatekoak kontuan hartuta, aipatutako hori gure kontu-ikuskaritza alderdi azpimarragarritzat jo dugu.

Alderdi azpimarragarri hori aztertzeke gure kontu-ikuskaritza prozeduran kontuan hartu dira, besteak beste, aditu independenteen tasazio-txostenak eskuratzea eta aztertzea. Kanpoko balorazio-egileen gaitasunaren, independentziaren eta integritatearen ebaluazioa. Zuzendaritzarekin bilerak eginez aplikatutako metodoak ulertzea, era horretan euren hautemateak, kontuan hartutako hipotesi nagusiak, aldiaren artean hipotesi horiek izan duten bilakaera eta emaitzako ondasun higiezinak inbertsioen balioaren kontabilitateko erregistro zuzena ebaluatzeke. Halaber, urteko kontuetan agertutako informazioak aplikatzeko den finantza-informazioaren esparru arauemailearen baldintzak betetzen ote dituela ebaluatu dugu.

Bestelako informazioa: Kudeaketa-txostena

Bestelako informazioan 2018 urteko ekitaldiaren kudeaketa-txostena baino ez da biltzen. Txosten hori egiteko ardura Erakundearen administratzaileena da eta ez da urteko kontuetan sartzen.

Urteko kontuei buruzko gure kontu-ikuskapeneko iritzia ez du kudeaketa-txostena barne hartzen. Kontu-ikuskapeneko jardura erregulatzen duen araudian eskatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenari buruzko gure erantzukizuna honako hau da: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat ote

En cada cierre de ejercicio, la Entidad determina el valor recuperable de estos activos basándose en valoraciones realizadas por expertos independientes. La determinación de estos valores requiere la aplicación de hipótesis y estimaciones por parte de los expertos independientes debido a, entre otros factores, al carácter individual de cada elemento, su localización y las condiciones fluctuantes del mercado. La dirección revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas y realiza, en su caso, las correspondientes correcciones al valor de las existencias. Considerando los importes registrados relacionados con la valoración de las existencias, hemos considerado éste como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la obtención y revisión de los informes de tasación de expertos independientes. La evaluación de la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos. La comprensión de los métodos aplicados mediante reuniones con la dirección con el fin de evaluar sus apreciaciones, principales hipótesis consideradas, la evolución de éstas entre periodos y el correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios resultante. Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las

datozen ebaluatzea eta jakinaraztea. Hori guztia, kontu horien ikuskapena egitean —eta bertan ebidentzia gisa jasotakoa ez den informazioa barne hartu gabe— eskuratutako Erakundearen ezagutzen oinarrituta gauzatuko da. Halaber, gure ardura da kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena aplikatzekoa den araudiarekin bat ote datozen ebaluatzea eta jakinaraztea. Egin dugun lanean oinarrituta, huts materialak daudela ondorioztatzen badugu, horren berri ematera behartuak gaude.

Egindako lanean oinarrituta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenean bildutako informazioa 2018ko ekitaldiko urteko kontuen informazioarekin bat dator, eta bere edukiak eta aurkezpenak aplikatzekoa den araudia betetzen dute.

Administratzaileen erantzukizunak urteko kontuei dagokienez

Administratzaileei dagokie erantsitako urteko kontuak formulatzeko erantzukizuna, Erakundearen ondarearen, finantza-egoeraren eta emaitzen irudi zehatza adierazteko, Espainian aplikatzekoa den finantza-informazioaren esparru arauemailearekin bat etorritz. Haien erantzukizunpekoa da, orobat, urteko kontuak iruzurraren edo akatsaren ondoriozko huts materialik gabe prestatu ahal izateko beharrezkotzat jotzen duten barne-kontrola.

Urteko kontuen prestaketan, Erakundeak enpresa gisa funtzionatzen jarraitzeko duen gaitasuna baloratzeko erantzukizuna dute administratzaileek. Horretarako, eta hala badagokio, funtzionatzen ari den enpresarekin lotutako gaiak jakinaraziko ditu eta funtzionatzen ari den enpresako kontabilitate-printzipioa erabiliko du, administratzaileek Erakundea likidatzeko edo beren eragiketekin aurrera ez jarraitzeko asmoa duten kasuetan edo beste aukerarik ez dagoen kasuan izan ezik.

cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidades de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Auditorearen erantzukizunak, urteko kontuen ikuskapenari dagokionez

Gure helburuak honako hauek dira: iruzurraren edo akatsaren ondorioz urteko kontuek, oro har, oker materialik ez duten arrazoizko ziurtasuna lortzea, eta gure iritzia bilduko duen kontu-ikuskapeneko txosten bat egitea. Arrazoizko ziurtasunak ziurtasun handia erakusten du. Hala ere, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskapeneko jardura erregulatzen duen araudiarekin bat etorrita egindako kontu-ikuskapen batek edozein oker material —halakorik baldin badago— hautemango duela ez du bermatzen. Okerrak iruzur edo akats baten ondorioz gerta daitezke, eta oker materialtzat jotzen dira, bakarka edo erantsita, urteko kontuetan oinarrituta erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragiten dutela aurreikus badaiteke.

Espainian kontu-ikuskapeneko jardura erregulatzen duen araudiaren arabera kontu-ikuskapen baten zati gisa, gure judizio profesionala aplikatzen dugu eta eszeptizismo profesionala jarrerari eusten diogu kontu-ikuskapen osoan zehar. Gainera:

- Iruzurraren edo akatsaren ondorioz, urteko kontuetan oker materialen arriskuak identifikatzen eta baloratzen ditugu, arrisku horiei erantzuteko kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzeko eta aplikatzen ditugu, eta gure iritzirako oinarri bat emateko kontu-ikuskapeneko ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu. Iruzur baten ondorioz oker material bat ez hautemateko arriskua akats baten ondorioz oker material bat ez hautematekoa baino handiagoa da; izan ere, iruzurrak kolusioa, faltsutzea, berariazko omisioak, nahita oker egindako adierazpenak edo barne-kontrola saihestea berekin loturik eduki ditzakeelako.
- Kontu-ikuskapena egiteko barne-kontrolaren inguruko ezagutza garrantzitsuak eskuratzen ditugu, egoeren arabera egokiak izango diren kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzeko, eta ez, ordea, Erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia bat emateko.

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

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

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

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

- Aplikatutako kontabilitateko politikak egokiak diren eta kontabilitate-zenbatespenak arrazoizkoak diren ebaluatzen dugu, baita gaiarekin lotuta administratzaileek emandako informazioa ere.

- Funtzionatzen ari den enpresa baten kontabilitate-printzipioa administratzaileek erabiltzea egokia ote den erabakitzen dugu. Era horretan, lortutako kontu-ikuskapeneko ebidentzian oinarrituta, funtzionatzen ari den enpresa gisa jarraitzeko Erakundearen ahalmenari buruzko zalantza garrantzitsuak eragin ditzaketen gertakariekin edo baldintzekin lotutako zalantza material bat dagoen ala ez ondorioztatzen dugu. Zalantza materiala dagoela ondorioztatzen badugu, gure kontu-ikuskapeneko txostenean urteko kontuetan jakinarazitako informazioaren inguruan ohartarazi beharko dugu; halaber, jakinarazte horiek egokiak ez badira, iritzi aldatua eman beharko dugu. Gure ondorioak gure kontu-ikuskapeneko txostena egin den datara arte eskuratutako kontu-ikuskapeneko ebidentzian oinarrituta daude. Hala ere, Erakundea funtzionatzen ari den enpresa bat izateari uzteko kausa izan daitezke etorkizunean azalduko diren baldintzak edo gertakariak.

- Urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia –jakinarazitako informazioa barne– ebaluatzen ditugu. Halaber, urteko kontuek azpian diren gertakariak eta transakzioak irudikatzen dituzten –irudi zehatza adieraztea lortuz– ere ebaluatzen dugu.

Erakundeko administratzaileekin harremanetan jarri ginen, besteak beste, planifikatutako kontu-ikuskapenaren irismena eta kontu-ikuskapen hori egiteko unea zehazteko, eta kontu-ikuskapenean aurkitutako gertakari azpimarragarrien inguruko gaiak aipatzeko, baita kontu-ikuskapenean zehar aurkitu genuen barne-kontrolleko edozein huts azpimarragarri adierazteko ere.

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

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

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

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

Erakundeko administratzaileei jakinarazi dizkiegun arrisku azpimarragarrien artean, aldi honetako urteko kontuen ikuskapenean garrantzi handiena izan dutenak zehaztu ditugu, ustez horiek baitira arrisku nabarmenenak.

Arrisku horiek gure kontu-ikuskapeneko txostenean deskribatzen ditugu, baldin eta lege-xedapenek edo erregelamenduzko xedapenek gaia publikoki jakinaraztea debekatzen ez badute.

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

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



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2019 Núm. 03/19/05324

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Bilbo, 2019ko apirilaren 17a
Bilbao, 17 de abril de 2019

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189 zb.


Juan Luque Gala
ROAC N° 15663 zb.



2018

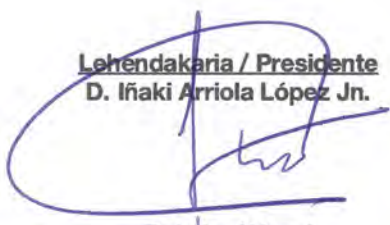
WISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2018KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

WISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

VISESAko Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., 2019ko apirilaren 3ko bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2017ko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkarre honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

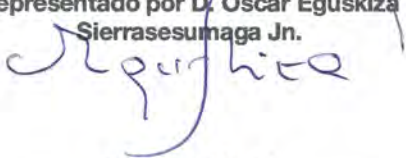
Urteroko kontuak osatzen duten 179 orrialdetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan da.



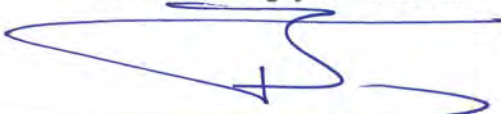
Lehendakaria / Presidente
D. Iñaki Arriola López Jn.



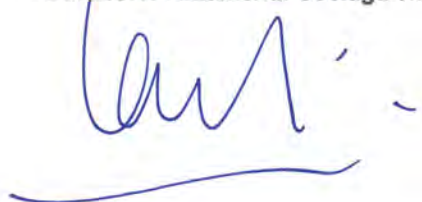
Bokala / Vocal
D. Mario Yoldi Domínguez Jn.



Bokala / Vocal
"CAJA LABORAL POPULAR, Coop. De Crédito"
Representado por D. Oscar Eguskiza
Sierrasesumaga Jn.



Bokala / Vocal
D. Fernando Irigoyen Zuazola Jn.



Idazkari Ez Kontseilaria /
Secretario No Consejero
D. Alberto Arzamendi Cenciaga Jn.

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

El Consejo de Administración de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en su reunión del día 3 de abril de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

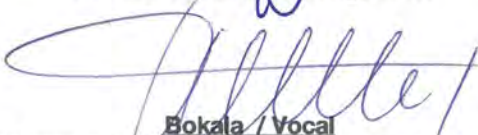
Cada una de las 179 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



Lehendakaria Ordea / Vicepresidente
D. Pedro Javier Jauregui Fernández Jn.



Bokala / Vocal
Dña. Paloma Usatorre Mingo And.



Bokala / Vocal
"KARTERA 1, S.L." Representado por D. Pedro
Martínez de Alegría Pinedo Jn." Ordezkatuta



Bokala / Vocal
D. Pablo García Astrain Jn.



Bokala / Vocal
D. Hernando Lacalle Edeso Jn.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2018KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO KONTUAK
ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

WISESA, VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME
DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

li.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2018KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

WISESA, VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A.

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

li

**2018 ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO
EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO
BALANTZEA
(Eurotan adierazia)**

**BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Euros)**

AKTIBOA/ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2018	31.12.2017
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		54.081.202	72.438.230
Ibilgetu ukiezina/Inmovilizado intangible	6	186.329	264.043
• Aplicaciones informáticas		186.329	264.043
Ibilgetu materiala/Inmovilizado material	7	11.156.815	11.728.704
• Lursailak eta eraikuntzak/Terrenos y construcciones		10.827.439	11.285.915
• Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		269.957	430.789
• Egite – Bideko ibilgetua/ Inmovilizado material en curso		59.419	12.000
Inbertsioak higiezinetan/Inversiones inmobiliarias	8	38.360.493	55.934.620
• Lursailak/Terrenos		4.380.025	5.257.612
• Eraikuntzak/Construcciones		33.980.468	50.677.008
Finantza inbertsioak epe luzera/Inversiones financieras a largo plazo	10	2.146.586	2.282.089
• Ondarearen tresnak/Instrumentos de patrimonio	11	41.667	41.667
• Kredituak hirugarrenei/Créditos a terceros		2.104.919	2.240.422
Zerga geroratuarengatik aktiboak/Activos por impuesto diferido	22	2.230.979	2.228.774
AKTIBO ARRUNTA/ACTIVO CORRIENTE		237.741.390	257.783.503
Izakinak/Existencias	12	191.365.719	201.871.528
• Erositako eraikinak eta eroslehentasunak/Edificios adquiridos y tanteos		275.844	275.844
• Lursailak eta orubeak/Terrenos y solares		112.618.626	141.693.156
• Eraikitzen ari diren ziklo luzeko lanak /Obras en curso de construcción de ciclo largo		60.871.788	42.259.107
• Eraikitako eraikinak/Edificios construidos		14.655.195	17.619.128
• Aurrerakinak hornitzaileei/Anticipos a proveedores		2.944.266	24.293
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke /Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	36.452.836	47.892.062
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		3.816.357	10.765.123
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	21	374.767	832.725
• Hainbat zordun/Deudores varios		3.355.009	4.465.325
• Langileria/Personal		21.459	16.904
• Zerga arruntagatiko aktiboak /Activos por impuesto corriente	22	81	81
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin/ Otros créditos con las Administraciones Públicas	22	28.885.163	31.811.904
Periodifikazioak epe laburrera/ Periodificaciones a corto plazo		241	0
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak/ Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	9.922.594	8.019.913
• Altxortegia/Tesorería		9.922.594	8.019.913
AKTIBOA GUZTIRA/TOTAL ACTIVO		291.822.592	330.221.733

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2018ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

PASIBOA/PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2018	31.12.2017
ONDARE GARBIA/PATRIMONIO NETO		100.902.175	98.739.241
Funts propioak/Fondos propios		75.261.369	74.616.057
Kapital/Capital		<u>37.241.709</u>	<u>37.241.709</u>
• Kapital eskrituratua/Capital escriturado	14.1	37.241.709	37.241.709
(Capital no exigido)		0	0
Jaulkipen saria/Prima de emisión	14.2	16.008.307	16.008.307
Erreserbak/Reservas		<u>21.366.041</u>	<u>20.339.689</u>
• Legezkoa eta estatuetakoa/Legal y estatutarias		3.053.909	2.951.274
• Bestelako erreserbak/Otras reservas	14.4	18.312.132	17.388.415
Ekitaldiko emaitza/Resultado del ejercicio	3	645.312	1.026.352
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak /Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	25.640.806	24.123.184
PASIBO EZ-ARRUNTA/PASIVO NO CORRIENTE		20.200.410	26.645.889
Hornidurak epe luzera/Provisiones a largo plazo	16	8.535.071	7.036.405
• Beste zenbait hornidura /Otras provisiones		8.535.071	7.036.405
Zorrak epe luzera/Deudas a largo plazo	17	3.568.242	10.228.246
• Kreditu erakundeekiko zorrak /Deudas con entidades de crédito	17, 18	2.449.623	8.590.842
• Bestelako finantza pasiboak/Otros pasivos financieros	17, 19	1.118.619	1.637.404
Zerga geroratuagatiko pasiboak/Pasivos por impuesto diferido	15	8.097.097	9.381.238
PASIVO ARRUNTA/PASIVO CORRIENTE		170.720.007	204.836.603
Hornidurak epe laburrera/Provisiones a corto plazo	16	18.921.078	18.833.603
Zorrak epe laburrera/Deudas a corto plazo		100.768.541	141.518.966
• Zorrak kreditu erakundeekin/Deudas con entidades de crédito	17, 18	54.511.006	75.623.057
• Bestelako finantza pasiboak/Otros pasivos financieros	17, 19	46.257.535	65.895.909
Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke/ Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		51.030.388	44.484.034
• Hornitzaileak/Proveedores		17.344.223	18.565.049
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	10
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		3.042	-
• Pasiboak zerga arruntarengatik/Pasivos por impuesto corriente		289.875	-
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	22	2.177.235	450.173
• Bezeroen aurrerakinak/Anticipos de clientes	12.7	31.216.013	25.468.802
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA/TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		291.822.592	330.221.733

1etik 27ra bitarteko oharra, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2018ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

**GALDU-IRABAZIEN KONTUAK 2018KO
ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO URTEKO
EKITALDIETAN**

(Eurotan adierazia)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2018	31.12.2017
ERAGOLETA KARRAOTIAK/OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoziio zifra zenbateko garbia/Importe neto de la cifra de negocios		49.190.822	60.796.972
• Salmentak/Ventas	23.1	45.862.993	57.501.625
• Diru-sarrerak errentamenduengatik/Ingresos por arrendamientos	8	3.327.829	3.295.347
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa/Variación de existencias de Edificios construidos	23.3	15.291.814	(316.038)
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak/Existencias incorporadas por la empresa a su activo	12	2.659.574	7.002.489
Hornidurak/Aprovisionamientos	23.4	(67.301.899)	(71.011.638)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea/Consumos de terrenos y solares		(32.676.176)	(17.725.663)
• Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak/Obras y servicios realizados por terceros		(31.163.474)	(36.610.831)
• Eskuratutako eraikinak kontsumitzea eta eroslehetasunak /Consumo de edificios adquiridos y tanteos		(10.908)	(3.692)
• Kaltea/Deterioro	12	(3.451.341)	(16.671.452)
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak/Otros ingresos de explotación		1.015.511	4.928.682
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa arruntaren bestelakoak /Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		990.859	4.686.092
• Ekitaldiaren amaizari erantsitako ustiapenaren diru-laguntzak /Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		24.652	242.590
Langileen gastuak/Gastos de personal	23.5	(5.145.877)	(4.620.117)
• Soldatak, ordainsariak eta parekoak/Sueldos, salarios y asimilados		(3.977.174)	(3.612.693)
• Gizarte kargak /Cargas sociales		(1.168.703)	(1.007.424)
Ustiapenaren bestelako gastuak/ Otros gastos de explotación		(3.671.040)	(1.787.600)
• Kanpoko zerbitzuak/Servicios exteriores		(1.840.851)	(1.718.907)
• Zergak/Tributos		(343.227)	(67.878)
• Galerak, kaltea eta horniduren aldaketa merkataritza eragiketengatik/ Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10, 23.6	(1.486.962)	(815)
Ibilgetuaren amortizazioa/Amortización del inmovilizado	6,7 y 8	(2.335.758)	(2.876.486)
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea/ Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	15	6.920.349	1.160.725
Hornidura - Soberakinak/Exceso de provisiones	17	-	1.251.759
Ibilgetua besterentzeagatik emetza eta kaltea/Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		5.287.018	8.199.978
• Narriatzeak eta galerak /Deterioros y pérdidas	8	(707.297)	238.011
• Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait /Resultados por enajenaciones y otras	7, 8	5.994.315	7.961.967
Aparteko emaitza/Resultado extraordinario		65.398	27.416
USTIAPENAREN EMAITZA/RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.975.912	2.756.142
Finantza diru-sarrerak/Ingresos financieros	19.5	129.801	218.053
• Negoziio daitezkeen balioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		129.801	218.053
• Taldeko enpresetan eta elkartuetan /En empresas del grupo y asociadas		129.801	218.053
Finantza gastuak/Gastos financieros	19.5	(1.529.664)	(2.342.198)
• Taldeko enprekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik/ Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.321.077)	(2.176.256)
• Hirugarrenekin zorrak izateagatik/ Por deudas con terceros		(208.587)	(165.942)
Finantza gastuen aktibora eranstea/Incorporación al activo de gastos financieros	12.4	356.934	741.727
FINANTZA EMAITZA/RESULTADO FINANCIERO		(1.042.929)	(1.382.418)
EMAITZA ZERGEN AURRETIK/RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		932.983	1.373.724
Irabazien gaineko zergak/Impuestos sobre beneficios	22	(287.671)	(347.372)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA/RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		645.312	1.026.352
EKITALDIKO EMAITZA/RESULTADO DEL EJERCICIO		645.312	1.026.352

**2018KO ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO
URTEKO EKITALDIETAN ONDARE GARBIAREN
EGOERA ALDAKETAK**

(Eurotan adierazia)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Eurotan adierazia)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2018	31.12.2017
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	645.312	1.026.352
Zuzenean ondare garbiari egotzitako diru-sarrerak eta gastuak /Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
• Finantza tresnak baloratzeagatik /Por valoración de instrumentos financieros		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboak /Activos financieros disponibles para la venta		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
• Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	15	7.153.829	5.160.893
• Irabazi eta galera aktuariariengatik eta beste doikuntza batzuegatik /Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
• Zerga-efektua/Efecto impositivo		(1.716.919)	(1.445.049)
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarreraren gastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		5.436.910	3.715.844
Galdu-irabazien kontura transferentziak/Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
• Aktiboak eta pasiboak baloratzeagatik /Por valoración de activos y pasivos		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboen sarrerak/gastuak / Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	15	(6.920.349)	(1.031.428)
• Zerga ondorioa/Efecto impositivo		3.001.061	288.800
Galdu-irabazien kontura transferentziaz guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(3.919.288)	(742.628)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.162.934	3.999.568

Atxikitzen den memorian azaltzen diren 1etik 27ra bitarteko oharrek, 2018ko abenduak 31ean amaitutako urteari dagokion ondare garbian egindako aldaketan parte dira.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 de diciembre de 2018

	Kapitala / Capital	Jaukipen saria / Prima emisión	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta lagatunak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Guztira / TOTAL
	Eskriturak / Escrituras					
2018KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	37.241.709	16.008.307	17.890.091	2.449.598	21.149.968	94.739.673
2018eko irizpideak aldatzeagatik egindako doikuntzak/Ajustes por cambios de criterio 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-
2018eko akatsengatiko doikuntzak/Ajustes por errores 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2017 URTEAREN HASIERA/SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	37.241.709	16.008.307	17.890.091	2.449.598	21.149.968	94.739.673
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira/Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.026.352	2.973.216	3.999.568
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak/Operaciones con socios o propietarios:						
Kapital handipenak/Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak/(-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Negoio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa/ Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren bestelako aldaketak/ Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	2.449.598	(2.449.598)	-	-
2017KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	37.241.709	16.008.307	20.339.689	1.026.352	24.123.184	98.739.241
2017eko irizpideak aldatzeagatik egindako doikuntzak/Ajustes por cambios de criterio 2017	-	-	-	-	-	-
2017eko akatsengatiko doikuntzak/Ajustes por errores 2017	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2016 URTEAREN HASIERA/SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	37.241.709	16.008.307	20.339.689	1.026.352	24.123.184	98.739.241
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira/Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	645.312	1.517.622	2.162.934
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak/Operaciones con socios o propietarios:						
Kapital handitzeak/Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak/ (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Negoio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de la combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa/ Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk/ Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	1.026.352	(1.026.352)	-	-
2018KO ABENDUAREN 31N SALDOA/ SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	37.241.709	16.008.307	21.366.041	845.312	25.640.806	100.902.175

**2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO
URTEKO EKITALDIAREN ESKUDIRU FLUXUEN
EGOERA**

(Eurotan adierazia)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en Euros)

	Memoriak o Oharra / Nota de la memoria	31.12.2018	31.12.2017
USTIAPENENKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		932.983	1.373.724
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(2.414.806)	14.286.838
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	2.335.758	2.876.486
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	8 y 12	5.178.096	19.396.368
• Horniduren aldaketa / Variación de provisiones	16	1.586.141	(1.251.759)
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	15	(6.920.349)	(896.428)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7, 8	(5.994.315)	(7.961.974)
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		(129.801)	(218.053)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		1.529.664	2.342.198
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		20.624.227	(5.911.925)
• Izakinak / Existencias	11	8.799.783	4.320.208
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		14.394.816	(10.054.045)
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		(241)	-
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		6.256.479	(3.968.286)
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		(3.507.463)	3.900.261
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		(5.319.147)	(110.063)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.399.863)	(2.280.066)
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		(1.529.664)	(2.498.119)
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		129.801	218.053
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		17.742.541	7.468.571

2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatiko ordainketak / Pagos por inversiones		72.537	(176.626)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		-	(68.547)
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(62.966)	(39.432)
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		135.503	(68.647)
Desinbertsioengatiko kobrantzak / Cobros por desinversiones		23.897.529	29.122.666
• Higiezin inbertsioak / Inversiones inmobiliarias		23.897.529	29.122.666
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		23.970.066	28.946.040
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.093.040	2.243.171
Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		4.093.040	2.243.171
Finantza pasiboaren tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(43.902.966)	(42.192.627)
• Jaulkipena / Emisión:		<u>14.220.788</u>	<u>4.231.453</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		2.498.000	4.231.453
• Taldeko enpresekiko zorrak / Deudas con empresas del grupo		-	-
Otras Deudas.		11.722.788	-
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de:		<u>(58.123.754)</u>	<u>(46.424.079)</u>
Obligaciones y otros valores negociables .		-	-
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		(29.759.102)	(38.485.520)
Deudas con empresas del grupo y asociadas .		-	-
• Beste zenbait zor / Otras deudas		(28.364.652)	(7.938.559)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(39.809.926)	(39.949.456)
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.902.681	(3.534.845)
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	8.019.913	11.554.758
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	9.922.594	8.019.913

Atxikitzen den memorian azaltzen diren 1etik 27ra bitarteko oharra, 2018ko abenduak 31ean amaitutako urteari dagokion efektibo fluxuen egoeraren parte dira.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

1. SOZIETATEAREN JARDUERA

VIRESA Vivienda y Suelo de Euskadi SA - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (hemendik aurrera, sozietatea edo VIRESA) azaroaren 21eko 258/89 Dekretuaren bidez sortu zen, sozietate anonimo izaeraz, eta 1990eko otsailaren 12an eratu zen, eskritura publikoaren bidez, Gasteizen. Sozietatearen egoitza Gasteizen du, Gamarrako Ateko 1A zenbakiko 2. solairuan.

Hauxe da sozietatearen helburua:

- I. Etxebizitzak, lehenetasunez babes ofizialekoak, sustatu eta birgaitzea, c) atalak xedatzen duenari kalterik egin gabe. Jarduerak honako hauek barne hartzen ditu:
 - a) Bizitegi-lursailak eta higiezinak planifikatu, urbanizatu, partzelatu eta eskuratzeko, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan, edozein forman eta prozeduran, etxebizitzak sustatzeko eragiketak gauatzeko helburuarekin.
 - b) Mota guztietako obra, azterlan, proiektu eta mantentze- eta kudeaketa-lanak, ekipamendu komunitarioarekin, lursailen urbanizazioarekin eta etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzearekin zerikusia dutenak, adjudikatzea eta kontratatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte-eskakizunekin eta lurralde-ezaugarriekin bat etorriz, erakunde eskudunei eta horretarako legitimatutako adjudikaziodunei sozietateak kudeatutako eta sustatutako etxebizitzak zein ekipamenduak libreki erabiltzeko bide emateko.
 - c) Kontratuaren bidez, edozein enpresa edo erakunde publikori laguntza teknikoko prestazioak eta bere izaeraren eta jardueraren berezko zerbitzuak ematea.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprende:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, y/o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto la libre disponibilidad de las viviendas, equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

- | | |
|---|--|
| <p>II. Etxebizitza-eragiketetarako birgaitze-jarduketa guztiak gauzatzea, bai lurzorua eskuratu eta prestatzekoak, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta, bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.</p> <p>III. Hirugarrenei laguntza teknikoko prestazio ordainduak ematea eta zerbitzu teknikoak, ekonomikoak, industrialak, komertzialak, komisiozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.</p> <p>IV. Mota orotako ondasunak, higigarriak zein higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea, aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.</p> <p>V. Errentamendu-araubidean, gizarte-ondarekoak diren etxebizitzak eta edozein lagapen-tituluren bidez alokatzeko helburuarekin atxikitzen zaizkionak kudeatzea.</p> <p>VI. Energia-eraginkortasuna hobetzearekin zerikusia duten energia-zerbitzuak ematea, nagusiki bere etxebizitza-sustapenen eremuan. Zerbitzuok hauek barne har ditzakete: energia hornitzea eta merkaturatzea, energia-ekoizle edo -merkaturatzaileei erosiz, energia-kudeatzea eta kontsumo-instalazioak mantentzea; hori guztia, berak zuzenean edo beste sozietate batzuetan parte hartuz, aipatutako partaidetza-sozietateen kudeaketa, zuzendaritza eta administrazioa barne.</p> | <p>II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.</p> <p>III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.</p> <p>IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.</p> <p>V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locataria.</p> <p>VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por sí misma o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.</p> |
|---|--|

l

Zehatz-mehatz, VISESA Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak etxebizitza babestuak sustatzeko duen tresna da.

En concreto, VISESA es el instrumento del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas.

Etxebizitza babestuetarako sarbidea, bai salmentan bai alokairuan, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak zehazten du, Etxebide Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren bidez eta sailburuaren aginduen arabera, sozietateari sustapen jakin batzuetan zuzenean adjudikatzea ahalbidetzen baitiote.

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

Sozietatearen jardura Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

• 2018-2020 Etxebizitza Plan Zuzentzailea

2018-2020 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak, legealdia amaitu arte, Euskadiko etxebizitza politikako filosofia, programa eta konpromisoak jasotzen ditu. Plan honek, lehenengo aldiz 2015 urteko Legearen ikuspuntua barneratzen duenak, etxebizitzaren gizarte-funtzioa eta herritarrek duten eskubide subjektiboa bermatzeko helburua du, alokairuaren lehentasunezko sustapenaren bidez, birgaikuntzari bulkada bat emanez, hiri-berroneratzea edo hutsik dauden etxebizitzaren erabilpenaren bitartez. Era berean, gizarte-kohesioa bultzatu eta etxebizitza politika eta gainontzeko gizarte-politiken arteko loturak indartzeko neurriak proposatzen ditu. Bestalde, gazteek beraien burujabetza prozesuan dituzten beharrei modu berezi batean erantzutea eta adineko pertsonentzako bizi-kalitatea hobetzea bilatzen du, eraikuntzen irigarritasunaren eta efizientzia energetikoaren bitartez.

• “Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta VISESAren arteko harremanak arautzen dituen programa-kontratua”

2002ko ekitaldiaren amaieratik, orduan indarrean zegoen Etxebizitza Plan Zuzendaria 2002-2005 delakoaren barruan, eta sozietatearentzat aurreikusten zen jarduketa-zeregin garrantzitsua kontuan hartuta, komenigarritzat jo zen Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde

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

• Plan Director de Vivienda 2018-2020

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, recoge la filosofía, los programas y los compromisos de la política de vivienda en Euskadi hasta el final de la legislatura. El Plan, que incorpora por primera vez en su enfoque el espíritu de la Ley de 2015, tiene como objetivo garantizar la función social de la vivienda y el derecho subjetivo de la ciudadanía a ella mediante la promoción preferente del alquiler, el impulso a la rehabilitación, la regeneración urbana o la utilización de los pisos vacíos. Así mismo, plantea medidas para promover la cohesión social y una mayor vinculación entre las políticas de vivienda y el resto de políticas sociales y atender de forma especial, las necesidades de las personas jóvenes en su proceso de emancipación y la mejora de la calidad de vida de las personas mayores, a través de la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios.

• “Contrato- Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y VISESA”

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del entonces vigente Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel de actuación que se preveía para la Sociedad, se consideró conveniente, replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el

li.

Plangintza eta Etxebizitza Sailak agindutako sustapen bakoitzerako hitzarmenak banaka sinatzeko sistema, ordura arte erabilitakoa, birplanteatzea eta horren ordeztu harreman juridiko eta ekonomikoei buruzko esparru-akordio bat baliatzea, plan horrek gorde zizkion helburuei eraginkortasunez heltzea ahalbidetzen zutenak; "Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta VISESA sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen programa-kontratua" izena hartu zuen (hemendik aurrera, programa-kontratua). Programa-kontratu horri esker, ordutik geroztik, jasoko diren diru-laguntzak aurretik zehaztu ahal dira. Helburu horrekin sinatu dira urteko kontu hauei eragiten dieten jarduketak eta sustapenak sortu dituzten programa-kontratu guztiak. 2018ko ekitaldian, Kontratu Programa berria onartu zen.

- *Lurzorua eskuratzeko eta gero saltzeko araubidea*

Sozietateak higiezinaren sustapenaren arloan eta Etxebizitza Plan Zuzendarien esparruan gauzatzen duen jarduketa publikoa denez, sozietateak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari erosten dizkio, prezio sinbolikoan, lursailen eta orubeen gaineko azalera-eskubideak, gero horietan sustapenak garatzeko; hala ere, sozietateak beste erakunde batzuei edo hirugarrenei erosi ahal die lurzorua jabetza osoan. Sustapenen salmenta, horiek amaitutakoan, etxebizitzaren erosleari aipatutako azalera-eskubidea besterentzean oinarritzen da edozein kasutan. Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak 75 urteko epean ematen du azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan inskribatzen denetik. Epe hori bukatzen denean, hasiera batean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatuko luke eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko litateke.

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permitiesen abordar con eficacia los fines que le había reservado dicho Plan, y que toma por nombre "Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y la Sociedad Pública VISESA", (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite, desde entonces, predeterminar las subvenciones que se percibirán. Con este objetivo, se han ido firmando los distintos Contrato-Programas cuyas actuaciones, promociones y actuaciones afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2018, se ha aprobado un nuevo Contrato-Programa.

- *Régimen de adquisición y posterior venta de suelo*

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

• *Etxebizitzaren babes-araubidearen iraupen-epea*

Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31 baino lehendik duten etxebizitzek abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriak buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, babes-araubidearen iraupen-epea 20 urte igarotakoan amaituko da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik zenbatzen hasita. Hala ere, babes ofizialeko araubidea, hala badagokio, emandako finantza-neurriak guztiz amortizatu arte luzatuko da.

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriak buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat etorritik behin betiko kalifikazioa jasotzen duten etxebizitzek eta lokalek betiko eutsiko diote kalifikazio horri eta, beraz, babes ofizialeko izaerari. Era berean, 315/2002 Dekretu hori indarrean sartu ostean behin betiko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzak ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonak eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitzaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

• *Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas*

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

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

2. URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1. SOZIETATEARI APLIKATU BEHARREKO FINANTZA-INFORMAZIOAREN ARAU-ESPARRUA

Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua agiri hauetan ezarritakoa da:

- Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.
- 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 6002/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduen arabera, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.
- 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

2.2. IRUDI FIDELA

2018ko ekitaldiko urteko kontuak sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira eta aplikagarria den finantza-informazioaren arau-esparruaren eta, batez ere, hor jasotzen diren kontabilitate-printzipio eta -irizpideen arabera aurkeztu dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu hauek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntari aurkeztuko zaizkio,

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

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

- El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por el Real Decreto 6002/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.
- Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la

onets ditzan. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2017eko ekitaldiko urteko kontuak 2018ko maiatzaren 23ko bilera arruntean onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

Urteko kontu hauek eurotan aurkezten dira, sozietatearen moneta funtzionala eta aurkezpenekoa baita.

2.3. KONTABILITATE-PRINTZIPIOAK

2018ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administratzaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.4. ZIURGABETASUNA BALIOESTEKO ETA ZENBATESTEKO FUNTSEZKO ALDERDIAK

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2018ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritzia eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arrazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak 2018ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitatei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean

Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 27 de junio de 2018.

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

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2018 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018

gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

Hauek dira etorkizunaren inguruko funtsezko suposizioak eta ekitaldiaren amaierako ziurgabetasunaren zenbatespenari buruzko beste datu aipagarri batzuk, datorren ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan aldaketa garrantzitsuak eragin ahal dituen arrisku nabarmena dakartenak:

- Aktibo jakin batzuen litezkeen narriaduraregatik galeren bilakaera: sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak dituzten aktiboetan narriadurarik badagoen eta, ondorioz, haien balio berreskuragarria zenbatetsi behar du (4.4, 4.6, 4.7, 8. eta 12. oharrak).
- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinaren inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze tekniko edo komertziala ere kontuan hartuz (4.1, 4.2 eta 4.3 oharrak).
- Erakundearen jardueraren berezko hornidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 16. oharrak).
- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulu orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko erabilitako zenbatespenak eta hipotesiak (4.11 oharra).

sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.4, 4.6, 4.7, 8 y 12).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias propias de la actividad de la Entidad (Notas 4.10 y 16).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el cálculo global del resultado de las promociones de cada Contrato-Programa, (denominado, "Isomargen") que se estima con el inicio de la comercialización de la primera promoción de cada Contrato-Programa, y a partir del cual se produce la imputación de la

subvención entre promociones
(Nota 4.11).

*b) Aldaketak kontabilitate-
zenbatespenetan*

2018ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2018 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5. INFORMAZIOAREN KONPARAZIOA

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2018ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2018ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2017eko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, erkatzeko helburuarekin.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

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

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2018ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

Urteko kontu erantsiak egitean ez da aurkitu aurreko ekitaldiko urteko kontuetan sartutako zenbatekoak berriro adierazi behar izatea ekarri duen akats garrantzitsurik.

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

2.8. GARRANTZI ERLATIBOA

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorren kontzeptu-esparruarekin bat etorritik, 2018ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi

2.8. IMPORTANCIA RELATIVA

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

erlatiboa aintzat hartu du.

relación con las cuentas anuales del ejercicio
2018.



3. EMAITZEN BANAKETA

Hauek dira 2018ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek egin dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onets dezan) eta 2017eko ekitaldiko emaitza banatzekoa (akziodunen batzar nagusiak 2018ko ekainaren 27ean onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del resultado del ejercicio 2017, aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2018, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
BANAKETA-OINARRIA/ BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	645.312	1.026.352
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
Guztira / Total	645.312	1.026.352
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	64.531	102.635
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	580.781	923.717
	645.312	1.026.352

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN- ARAUAK

Jarraian, 2018ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbilduko dira:

4.1. IBILGETU UKIEZINA

Aktibo ez-monetario identifikagarriak dira, baina ez daukate itxura fisikorik; negozio juridiko baten ondorioz sortzen dira edo barruan garatu dira. Kontabilitateari dagokionez aitortzeko, haien kostuak modu fidagarrian zenbatesteko modukoa izan behar du eta sozietateak gertagarria iritzi behar dio etorkizunean mozkinak edo etekin ekonomikoak lortzeari.

Oro har, ibilgetu ukiezina, hasieran, eskurapen-prezioan edo ekoizpen-kostuan balioesten da. Ondoren, kostu minoratuko balioan balioesten da, dagokion amortizazio metatua (bizitza baliagarriaren arabera kalkulatua) eta, hala badagokio, aitortutako narriaduragatiko balioespen-zuzenketa zenbateko metatua kontuan hartuz.

Ibilgetu ukiezinaren amortizazioa haien bizitza baliagarri zenbatetsiaren arabera egiten da, eta ibilgetu ororen bizitza erabilgarria zehaztu daiteke fidagarritasunez. Zenbateko amortizagarria eskurapen-prezioa hondar-balioa kenduta da, azken hori aplikagarria bada.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu ukiezinaren hondar-balioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan egon daitezkeen aldaketak zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.4 oharrean deskribatu dira.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2018:

4.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza en función de su vida útil estimada, no existiendo inmovilizado cuya vida útil no pueda ser determinada con fiabilidad. Se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.4.

Aplikazio informatikoak

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik ordaindutako zenbatekoak erregistratzen dira, bai hirugarrenei erositakoei bai enpresak berak egindakoei dagokienez, web orriak garatzeko gastuak barne, baldin eta zenbait ekitalditan erabiltzea aurreikusten bada. Halaber, kasuan kasuko amortizazio metatuaren garbiak aurkezten dira; amortizazio hori metodo linealaren arabera kalkulatu da, bost urteko aldirako, eta, hala badagokio, aitortutako narriaduragatiko balioespen-zuzenketak aintzat hartu dira.

Mantentze-gastuak, berrikuspen orokorrekoak edo aplikazio horiek aldatzearen edo eguneratzearen ondorioz errepikatzen direnak gertatzen diren ekitaldiko gastu gisa erregistratzen dira zuzenean.

4.2. IBILGETU MATERIALA

Sozietateak ondasun edo zerbitzuak ekoitzi edo hornitzeko erabiltzeko edo helburu administratiboetarako dauzkan eta aurreikuspenei jarraiki ekitaldi bat baino gehiagotan erabiliko diren aktibo ukigarriak dira.

Ibilgetu materialean barne hartzen diren ondasunak eskurapen-kostuan (hala badagokio, zenbait lege-xedapenez eguneratuta) edo ekoizpen-kostuan daude erregistratuta, amortizazio metatua eta balio-narriaduragatiko edozein galera kenduta, horrelakorik egonez gero.

Erakundeak eraikitako ibilgetu materialaren kostua zehazteko, ibilgetu erosia balitz erabiliko liratekeen printzipio berberei jarraitzen zaie. Ekoizpen-kostuaren kapitalizazioa egiteko, galera-irabazien kontuko "Enpresak bere aktiborako egindako lanak" epigrafea aintzat hartu da.

Ibilgetu materialeko ondasunak berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari gehitzen zaizkio, ondasunaren balio handiago gisa, baldin eta haien gaitasuna, produktibitatea areagotu edo bizitza baliagarria luzatzen badute, eta, ondorioz, elementu ordeztuen edo berrituen

Aplicaciones informáticas

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

Los gastos de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones, se registran directamente como gastos del ejercicio en que se incurren.

4.2. INMOVILIZADO MATERIAL

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición (actualizado en su caso con diversas disposiciones legales) o coste de producción, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, si la hubiera.

El coste del inmovilizado material construido por la Entidad se determina siguiendo los mismos principios que si fuera un inmovilizado adquirido. La capitalización del coste de producción se realiza con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos

kontabilitatetik kentzen dira.

Erabiltzeko moduan egoteko urte bat baino gehiago behar duten ibilgetu materialak eskuratzeko kostuak elementua funtzionatzeko moduan jarri baino lehen sortutako finantza-gastuak barne hartzen ditu. 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu. Aitzitik, data horren ondoren edo gainerako ibilgetuko elementuen eskurapena finantzatzeko sortutako finantza-interesek ez dute eskurapen-kostua handitzen eta sortzen diren ekitaldiko galera-irabazien kontuan erregistratzen dira.

Alokatutako lokalak egokitzeko kostuak instalazio gisa sailkatzen dira eta sistematikoki amortizatzen dira metodo linealaren arabera, 10 urteko aldian, errentamendu-kontratuaren iraupena inoiz gainditu gabe.

Aktiboen erabilera hobetzen ez duten eta horien bizitza baliagarria luzatzen ez duten mantentze-, kontserbazio- eta konponketa-gastuak emaitzei egozten zaizkio, sortzapenaren printzipioari jarraiki, gertatzen diren ekitaldiko kostu gisa.

Sozietateak metodo linealari jarraitzen dio ibilgetu materiala amortizatzeko, eskurapen-kostua (hala badagokio, hondar-balioa kenduta) bizitza baliagarri zenbatetsiko urteetan banatuz; horiek, gutxi gorabehera, ehuneko hauek sortzen dituzte:

sustituidos o renovados.

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal durante un periodo de 10 años, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

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

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

	Bizitza baliagarriko urte zenbatetsiak / Años de vida útil estimada
Eraikuntzak / Construcciones	33,3
Erremintak / Utillaje	10
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	10
Altzariak / Mobiliario	10
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	5
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	5

Epaitu da eraikinak eta beste eraikuntza batzuk kokatzen diren lursailek bizitza baliagarri zehaztugabea daukatela eta, hortaz, ezin direla amortizatu.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu materialaren hondarbalioa, bizitza baliagarria eta amortizazio-metodoa. Hasiera batean ezarritako irizpideetan dauden aldaketak, hala badagokio, zenbatespen-aldaketa gisa aitortzen dira.

Aktibo bat besterentzearen edo kentzearen ondoriozko mozkina edo galera kalkulatzeko, hala badagokio, salmenta-prezioaren eta aktiboaren kontabilitate-zenbatekoaren arteko diferentzia ateratzen da; hori emaitzen kontuan aitortzen da.

Sozietatearen administratzaileen ustez, aktiboen kontabilitate-balioak ez du haien balio berreskuragarria gainditzen; 4.4 oharrean azaldutakoan oinarrituta kalkulatu da azken hori.

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.4 oharrean deskribatu dira.

4.3. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Higiezin inbertsioak alokairu babestuko araubidean ustiatzeko eusten zaien eraikinei eta beste eraikuntza batzuei dagozkie.

Aktibo horiek aurreko 4.2 oharrean, ibilgetu materialari buruzkoan, adierazitako irizpideekin bat etorritik balioetsi eta amortizatzen dira.

Aktibo horiek alokatzeagatiko diru-sarrerak 4.5 oharrean, alokairuei buruzkoan, azaldutakoari jarraiki aitortzen dira.

Sozietateak metodo linealari jarraiki amortizatzen ditu errentamendurako higiezinak, bizitza baliagarriko urteen arabera (sozietateak era orokor batean bere parte direnen multzorako 33,3 urte direla zenbatetsi du).

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.4.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.4.

4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 anterior, relativa al inmovilizado material.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.5, relativa a arrendamientos.

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

Higiezin baten hasierako sailkapena sozietatean betetzen duen funtzioa aldatzen duen guztietan aldatzen da. Higiezin salmenta sozietatearen jarduera arruntaren zati bat denez, higiezinak higiezin inbertsioetara lekualdatzen dira errentamendu eraginkorraren xede direnean.

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko abenduaren 12ko aginduak, babes ofizialeko etxebizitzak erosteko aukera ematen duen errentamenduari buruzkoak, xedatutakoarekin bat etorritik, agindu horren 3.2 artikuluan xedatutakoaren babesean, behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu du, horri higiezin jakin batzuen azalera-jabetzaren lagapenerako aukera ematen duen errentamendua gehitzeko asmoz, errentamendu eraginkorrerako erabiltzeko helburuarekin. Sozietateak izakin gisa sailkatzen ditu haren jarduera arruntari atxikitako higiezinak. Hala ere, arestian aipatutakoaren arabera errentamendu eraginkorrerako erabiltzen diren higiezinak, baldin eta dagokion errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada, balantzeko higiezin inbertsioen epigrafera mugitzen dira.

4.4. IBILGETU UKIEZINAREN, MATERIALAREN ETA HIGIEZINEN INBERTSIOEN BALIO-NARRIADURA

Martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera (horren bidez, inguruabar jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate-alderdiak onesten dira), sozietatearen ibilgetua osatzen duten elementuak eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktibotzat jotzen dira, zeren eta merkataritza-etekina sortzeaz bestelako helburu bat baitute, hala nola aktibo horiek sortzen dituzten eta kolektibitatearen onerakoak diren fluxu ekonomiko eta sozialak, hau da, haien gizarte-onura edo zerbitzu-gaitasuna.

Agindu horren xedapenen arabera, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficial de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance.

4.4. DETERIORO DE VALOR DE INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

De acuerdo con las disposiciones de dicha Orden, la Sociedad evalúa al menos al cierre

ebaluatzen du haren ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinaren inbertsioen balioa narriatu delako zantzurik, aktibo horien balio berreskuragarriaren kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duenik, badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz. Horretarako, arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko zenbatekorik handiena jotzen da zenbateko berreskuragarritzat. Ebidentzia hoberik egon ezean, eskudirurik sortzen ez duen aktibo baten edo ustiapen- edo zerbitzu-unitate baten erabilera-balioa balioa galdu duen birjartze-kostuari lotuta zehazten da.

Eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktiboaren narriadura badagoen aktibo bakoitzerako ebaluatzen da, banan-banan hartuta. Dena den, banan-banan aztertutako aktibo baten zerbitzu-gaitasunaren identifikazioa begibistakoa ez denean, sozietateak dagoen ustiapen- edo zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

Higiezinaren inbertsioei dagokienez, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du aktibo horien balio berreskuragarria kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duten narriaduragatik galeren zantzurik badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz. Higiezinaren inbertsioen balio berreskuragarria haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko balio handiena da.

Sozietatearen higiezinaren inbertsioen balio berreskuragarria, 2017ko abenduaren 31n, sozietatearen Saldu Ondoko Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan, higiezinaren sektoreaz duen jakintzan oinarrituta eta alokairu-hitzarmenetan indarrean dauden baldintzen arabera.

Zenbateko berreskuragarria zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino

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

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

En el caso de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica, en su conocimiento del sector inmobiliario y en función de las condiciones vigentes en los contratos de arrendamiento.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del

txikiagoa bada, narriaduragatiko galera galera-irabazien kontuaren kargura erregistratzen da eta aktiboaren kontabilitate-balioa haren zenbateko berreskuragarria murriztuko da.

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketa edo haren lehengoratzeari aitortutakoan, hurrengo ekitaldietako amortizazioak doitzen dira, kontabilitate-balio berria aintzat hartuz.

Balioaren narriaduragatiko galeraren lehengoratzeari galera-irabazien konturako diru-sarrera gisa aitortzen da; hortaz, eskudirua sortzen duen aktiboaren edo unitatearen kontabilitate-zenbatekoa handitu egiten da haren zenbateko berreskuragarriaren zenbatespen berrikusian, baina halako moduan non handitutako kontabilitate-zenbatekoak ez duen gaintitzen aurreko ekitaldietako balio-narriaduragatiko galerarik aitortu ezeari zehaztuko zen kontabilitate-balio garbia.

Aurrekoa gorabehera, aktiboen inguruabar espezifikoetatik ondorioztatzen bada galera eta irabazien egon direla, zenbatekoa aktiboko liburuetan handituz edo bere zenbateko berreskuragarriko ikuskatutako estimuko eskudiru sortzailea den unitateko, baina liburutako areagotutako zenbatekoak aurreko ariketetan baliozko hondatzeetatik inongo galerarik ez balego zehaztuko zen kontabilitateko balio garbia ez gaintitzeko moduan.

Aurrekoa gorabehera, aktiboen inguruabar espezifikoetatik ondorioztatzen bada galera itzulezina egon dela, galera-irabazien kontuko ibilgetutik datozen galeretan zuzenean aitortzen da.

4.5. ERRENTAMENDUAK

Sozietateak errentamendu-kontratuak eragiketaren funts ekonomikoaren arabera sailkatzen ditu finantza-errentamendu edo errentamendu eraginkor gisa, haien forma juridikoa gorabehera.

Finantza-errentamenduak

Beraz, finantza-errentamenduko eragiketatzat jotzen dira errentamenduaren xede den

aktibo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

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

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

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

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

4.5. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien

ondasunak dituen arriskuak eta abantailak errentariari eskualdatzen dizkietenak; errentariak, maiz, kontratua bukatzean eskuratzeko aukera izaten du, eragiketa formalizatzean adostutako baldintzetan.

Sozietateak errentatzaile jarduten duen finantza-errentamenduko eragiketetan, hasierako unean kreditu bat aitortzen da, alegia, errentamenduagatik jaso beharreko gutxieneko ordainketen balio eguneratua, aktiboaren hondar-balioa gehituta, kontratuaren interes-tasa implizituari kenduta. Aktiboan erregistratutako kredituaren eta kobratu beharreko kantitatearen (sortu ez diren interesei dagokiena) arteko diferentzia sortu ahala egozten zaio ekitaldiko galera-irabazien kontuari, interes-tasa efektiboaren metodoaren arabera. Oso handia ez den zenbatekoko kredituak, hala badagokio, haien balio nominalean balioesten dira, eskudiruflexuak ez eguneratzearen ondorioa ez delako garrantzitsua.

Errentamendu eraginkorrak

Errentamendu eraginkorreko eragiketetan, sozietateak errentatzaile jarduten duenean, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko diru-sarrerak eta gastuak sortzen diren ekitaldian egozten zaizkio galera-irabazien kontuari. Era berean, alokatutako ondasunaren eskurapen-kostua bere izaeraren arabera aurkezten da balantzean, zuzenean egozgarriak diren kontratuaren kostuen zenbatekoaz handituta, kontratuaren epean gastu gisa aitortzen baitira; irizpide berbera erabiltzen da errentamenduaren diru-sarrerak aitortzeko.

Sozietateak errentari jarduten badu, errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian kargatzen dira galera-irabazien kontuan.

Errentamendu eraginkor bat kontratatzean egin daitekeen edozein kobrantza edo ordainketa kobrantza edo ordainketa aurreratutzat jotzen da eta errentamendualdian zehar egotziko zaie emaitzei, alokatutako aktiboaren onurak laga edo jaso ahala.

objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

4.6. FINANTZA-TRESNAK

Finantza-tresna bat enpresa batean finantza-aktibo bati eta, aldi berean, beste enpresa batean finantza-pasibo bati edo ondare-tresna bati leku ematen dien kontratu bat da.

Finantza-tresnak hasieran finantza-aktibo, finantza-pasibo edo ondare propioko tresna gisa aitortzen diren unean sailkatzen dira, kontratu-akordioaren funts ekonomikoarekin eta finantza-aktiboaren, finantza-pasiboaren edo ondare-tresnaren definizioekin bat etorritik.

Balioeste aldera, finantza-tresnak kategoria hauetan sailkatzen dira: kobratu beharreko maileguak eta partidak, negoziatzeko eusten zaien finantza-aktiboak eta -pasiboak, galera-irabazien kontuan aldaketak dituzten arrazoizko balioko beste finantza-aktibo eta -pasibo batzuk, iraungi arte eusten zaien inbertsioak, taldeko enpresen, talde anitzen eta elkartutakoen ondareko inbertsioak, saltzeko eskuragarri dauden finantza-aktiboak eta ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak. Aurreko kategorietan sailkatzeko, tresnaren ezaugarriak eta zuzendaritzak hasieran aitortzeko unean dituen asmoak hartzen dira aintzat.

Finantza-tresnak sozietatea kontratu edo negozio juridikoaren betebeharreko alderdi bihurtzen denean aitortzen dira, kontratu edo negozioaren xedapenekin bat etorritik.

4.6.1. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioespena

Sozietatearen zuzendaritzak hasieran aitortzeko unean sailkatzen ditu finantza-aktiboak kategoria bakoitzean, sortu ziren arrazoiaren edo eskuratu ziren xedearen arabera, eta ekitaldi bakoitzaren amaieran berrikusten du sailkapena. Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

4.6.1. Activos financieros

Clasificación y valoración

La Dirección de la Sociedad determina la clasificación de los activos financieros en cada categoría en el momento de su reconocimiento inicial en función del motivo por el que surgieron o del propósito para el que se adquirieron los mismos, revisándose dicha clasificación al cierre de cada ejercicio.

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con la siguiente categoría:

Kobratu beharreko maileguak eta partidak:

Enpresaren trafikoko eragiketak direla-eta ondasunak saltzean edo zerbitzuak ematean sortutako finantza-aktiboak (merkataritza-eragiketengatiko kredituak) edo jatorri komertzialik ez daukaten, ondare-tresnak edo deribatuak ez diren eta munta zehatzeko edo zehaztu daitekeen muntako kobrantzak, merkatu aktibo batean negoziatzen ez direnak, dituztenak (eragiketa ez-komertzialengatiko kredituak) dira.

Finantza-aktibo horiek, hasieran, transakzioaren prezioari dagokion arrazoizko balioan erregistratzen dira, kontrako ebidentziarik egon ezean; hori emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa eta zuzenean esleitu ahal zaizkion transakzioaren kostuak batzearen emaitza da. Ondoren, aktibo horiek beren kostu amortizatuan balioesten dira. Sortutako interesak galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz.

Hala ere, urte bat baino gehiagoko epemugarik eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatiko kredituak, haien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero bada, beren balio nominalean balioesten dira eskudiru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa handia ez denean.

Sozietatearen irizpidea da gutxienez ekitaldia bukatzean egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta hasieran aitortu eta gero gertatu den eta etorkizunerako zenbatetsitako eskudiru-fluxuetan murrizketa edo atzerapena eragiten duen jazoera baten edo gehiagoren ondorioz kreditu baten balioa narriatu delako ebidentzia objektiborik badago; zordunaren kaudimengabezia izan daiteke arrazoiak. Horrelakoetan, balio-narriaduragatiko galeraren zenbatekoa finantza-aktiboaren kontabilitate-balioaren eta zenbatetsitako etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko diferentzia da, hasieran aitortzeko unean kalkulaturako interes-tasa efektiboari

Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

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

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

kenduta.

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak zein horien lehengoratzea, galeraren zenbatekoa ondoko gertaera baten ondorioz gutxitzen denean, galera-irabazien kontuko gastu edo diru-sarrera gisa aitortzen dira. Narriaduraren lehengoratzearen muga aktiboek balio-narriaduragatiko galera erregistratu ez balitz edukiko zuten kontabilitate-balioa da.

Inbertsioak taldeko enpresen, elkartuen eta talde anitzaren ondarean:

Merkataritza Kodearen 42. artikuluan xedatutakoaren analogoa den zuzeneko edo zeharkako kontrol-harreman baten bidez sozietateari lotutakoak jotzen dira taldeko enpresatzat, edo enpresak akordioen edo estatu-klausulen bidez zuzendaritza bakar baten menpe dagoen edo batera jarduten duen pertsona fisiko edo juridiko batek edo batzuek kontrolatuta daudenean. Sozietateak zuzenean edo zeharka nabarmen eragiten dien enpresak jotzen dira enpresa elkartutzat. Bestalde, talde anitz kategoriaren barruan sozietateak edo taldeko enpresa batek edo batzuek, erakunde edo pertsona fisiko nagusiak barne, eta taldekoak ez den hirugarren batek edo batzuek batera kudeatzen dituzten sozietateak sartzen dira.

Inbertsio horiek hasieran beren kostuan balioesten dira; hori emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa eta zuzenean esleitu ahal zaizkion transakzioaren kostuak batzearen emaitza da. Egiteke dauden ordainketak partaidetzaren kostua minoratuz erregistratzen dira.

Gero, aktibo horiek beren kostuan balioesten dira, hala badagokio, narriaduragatiko balioespen-zuzenketan zenbateko metatuaz minoratuz.

Sozietatearen irizpidea da gutxienez

efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

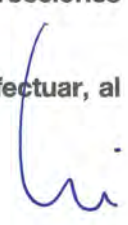
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

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

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

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

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al



ekitaldiaren amaieran egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta mota horretako inbertsio baten kontabilitate-balioa berreskuragarria ez delako ebidentzia objektiborik badago. Horrelakoetan, balioaren narriaduragatik galeraren zenbatekoa kontabilitate-balioaren eta zenbateko berreskuragarriaren arteko diferentzia da; azken hori haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta inbertsioaren ondoriozko etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko zenbateko handiena da. Inbertsioen zenbateko berreskuragarriaren ebidentzia hoberik egon ezean, narriaduraren zenbatespenean partaidetzako enpresaren ondare garbia hartzen da kontuan, balioespen-datan dauden eta partaidetzakoaren balantzean identifika daitezkeen elementuei dagozkien isilbidezko gainbalioen arabera zuzenduta.

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak eta, hala badagokio, haien lehengoratzeara gastu edo diru-sarrera gisa aitortzen dira, hurrenez hurren, galera-irabazien kontuan. Narriaduraren lehengoratzearen muga balio-narriadura erregistratu ez balitz lehengoratzeari aitortuta egongo litzatekeen inbertsioaren kontabilitate-balioa da.

Finantza-aktiboaren baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datxezkion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboari. Kobratu beharreko kontuen kasu zehatzetan, ondorioztatzen da kaudimengabezia- eta berandutze-arriskuak eskualdatu direnean gertatzen dela egitate hori oro har.

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, transakzio-kostu esleigarrien jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren kontabilitate-balioaren arteko diferentziak, ondare garbian zuzenean aitortu den zenbateko metatu oro gehituta, zehazten du aktibo hori baja ematean sortutako irabazia edo galera; hori gertatzen den ekitaldiaren

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

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

Baja de activos financieros

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

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

emaitzan biltzen da.

Aitzitik, sozietateak ez die finantza-aktiboei baja ematen eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko baliokidea duen finantza-pasibo bat aitortzen du finantza-aktiboen lagapenetan haien jabetzari datxekion arriskuak eta onurak funtsean gordetzen direnean.

4.6.2. Finantza-pasiboak

Finantza-pasiboak itundutako kontratuakordioen arabera eta eragiketen funts ekonomikoa kontuan hartuta sailkatzen dira.

Sozietateak dituen finantza-pasibo nagusiak ordaindutako eta ordaindu gabeko epemuga-pasiboei dagozkie. Sozietateak, balioeste aldera, "Ordaindu beharreko zordunketak eta partidak" kategorian sailkatu ditu; hasieran, beren arrazoizko balioan balioesten dira eta, hasierako aitorpenaren ondoren, kostu amortizatuan.

Hauetako sozietateak dauzkan finantza-pasibo nagusiak:

- Kreditu-erakundeekiko zorrak: Maileguak, bankuko zorpeko, betebeharrak eta interesak sortzen dituzten antzeko beste tresna batzuk, hasieran, beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; hori transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren baliokidea da. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkion zuzeneko kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldiaren likidatzen ez diren heinean.

Erakundeak finantza-pasibo horiek balantzeko pasibo arruntean kontabilizatzen ditu, zeren eta ustiapen-ziklo normalari lotutako

que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

4.6.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

Los principales pasivos financieros que posee la Sociedad se corresponden con:

- Deudas con entidades de crédito: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

La entidad contabiliza estos pasivos financieros en el pasivo corriente del balance dado que se trata de obligaciones vinculadas al ciclo normal

betebeharrak baitira eta enpresak ziklo horretan likidatuko dituela aurreikusten baitu, epemuga edozein dela ere; jarduerari gehitzen zaizkion aktiboak eskuratzen denetik horiek eskudiru edo baliokide bihurtu arte igarotzen den aldiari esaten zaio "ustiapen-ziklo normala". Sozietatearen jarduerari zehazki dagokionez, beraz, ulertzen da izakinen eskurapenari edo finantzaketari atxikitako pasibo guztiak pasibo arrunt gisa erregistratzen direla.

Finantza-gastuak, likidazioan ordaintzeko primak eta transakzio-kostuak bame, sortzapen-irizpidearen arabera galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes eraginkorren metodoa erabiliz, eta tresnaren kontabilitate-zenbatekoari gaineratzen zaizkio, sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

- **Merkataritza-hartzekodunak:** Sozietatearen merkataritza-hartzekodunek, oro har, urtebeteko edo gutxiagoko epemugak dituzte eta ez dute berariaz interesik sortzen; balio nominalean erregistratzen dira, eta hori ez da haien kostu amortizatuaz oso bestelakoa.
- **Beste finantza-pasibo batzuk - Pasibo arrunta:** "Beste pasibo batzuk" kapituluak hauek jasotzen ditu nagusiki:
 - Kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak (19. oharra); iraungi diren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor dizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkie. Hasieran beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren baliokidea da hori. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkion zuzeneko

de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiendo como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registran como pasivos corrientes.

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

- **Acreedores comerciales:** Los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.
- **Otros pasivos financieros - Pasivo Corriente:** El capítulo "Otros pasivos financieros" recoge principalmente:
 - Cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento (Nota 19), correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras. Se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la

kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

- Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak (15. oharra), nagusiki Etxebizitza Plan Zuzendariko programa-kontratuen arabekoak (1. oharra). Eman diren baino jaso edo kobratu ez diren diru-laguntzak dira, eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik ekitaldia bukatzen denean itzulezintzat jotzeko beharrezko betekizunak betetzen ez dituztenak. Emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioesten dira. Kontu horiek ez dute interes-tasarik sortzen eta ez da eguneratzerik aintzat hartu.
- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (19. oharra); haien epemuga urtebeteko edo gutxiagoko aldia izan ohi da, eta hasieran transakzio-gastuetatik jasotako eskudiru garbian balioesten dira. Aurrerakinok finantza-irizpidearekin galera-irabazien kontuan egozten diren interesak soilik sortzen dituzte. Era berean, idazpuru honetan Eusko Jaurlaritzak emandako maileguak jasotzen dira. 2018ko abenduaren 31ean 10 milioi euro ziren eta amortizazio-epea 8 urtekoa.
- Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:
"Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezin maizterrekin formalizatutako kontratuen azalera-eskubidea lagatzeko aukerengatik eta fidantzengatik jasotako zenbatekoak biltzen ditu. Finantza-pasibo horiek ez

emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

- Deudas transformables en subvenciones (Nota 15), principalmente en virtud de los Contrato-Programa del Plan Director de Vivienda (Nota 1). Se trata de subvenciones, concedidas, si bien no recibidas o cobradas, que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron. Se valoran por el valor razonable del importe concedido. Estas cuentas no devengan tipo de interés y no se ha considerado actualización alguna.
- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 19), cuyo vencimiento suele ser de un periodo no superior al año y que se valoran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los gastos de transacción. Estos anticipos devengan solamente intereses que son imputados con criterio financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias. Así mismo, este epígrafe recoge préstamos concedidos por el Gobierno Vasco que a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 10 millones de euros y plazo de amortización es de 8 años.
- Otros pasivos financieros no corrientes:
El epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" recoge los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota

dute ez interesik ez primarik sortzen eta itzulketa-balioan, jasotako eskudiruko zenbatekoan, aitortzen dira, epemugara arteko finantza-efektua kontuan hartu gabe, kostu amortizatua itzulketa-balioaz oso desberdina ez dela jotzen delako.

Sortu dituzten betebeharrak iraungitzen direnean ematen die sozietateak baja finantza-pasiboei. Sozietateak finantza-pasiboaren edo baja ematen zaion zatiaren kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko diferentzia aitortzen du, gertatzen den ekitaldiko galera-irabazien kontuan kargatuz edo ordainduz. Hasieran aitortutako pasiboen funtsezko aldaketak jatorrizko pasiboaren ezerezte eta finantza-pasibo berri baten aitortpen gisa kontabilizatzen dira, baldin eta tresnen baldintzak funtsean desberdinak badira. Ezereztutako edo hirugarren bati lagatako finantza-pasiboaren kontabilitate-balioaren eta ordainduriko kontraprestazioaren arteko diferentzia, laga den eta gain hartutako eskudiruaz edo pasiboaz desberdina den edozein aktibo barne, galera-irabazien kontuan erregistratzen da.

4.6.3. Arrazoizko balioa

Behar bezala informatuta dauden alderdi interesdunen artean, elkarrengandik independenteak izanik, aktibo bat trukatu edo pasibo bat likidatu ahal den zenbatekoa da arrazoizko balioa.

Oro har, arrazoizko balioan balioetsitako finantza-tresnak balioestean, sozietateak balio hori merkatu-balio fidagarri bat erreferentzia hartuta kalkulatzeko du, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da arrazoizko balio horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez daukaten tresnetarako, arrazoizko balioa, hala

4.3. Estos pasivos financieros no devengan intereses ni primas y se reconocen a valor de reembolso, importe efectivo recibido, sin considerar el efecto financiero hasta su vencimiento, al considerarse que el coste amortizado no difiere sustancialmente del valor de reembolso. La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar. Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6.3. Valor razonable

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

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

badagokio, balioespen-ereduak eta teknikak aplikatuz lortzen da.

Onartzen da eragiketa komertzialengatiko eta ez-komertzialengatiko kredituen eta zordunketen kontabilitate-balioa haien arrazoizko baliora hurbiltzen dela.

4.6.4. Ondare propioko tresnak

Sozietateak jaulkitako kapital-tresna guztiak egoera-balantze erantsiko ondare garbiko "Funts propioak" epigrafeko "Kapitala" partidan daude sailkatuta. Ez dago ondare propioko bestelako tresnarik.

Tresna horiek zuzeneko jaulkipen-kostuetatik jasotako zenbateko gartian erregistratzen dira ondare gartian.

Sozietateak bere ondare-tresna propioak eskuratu edo saltzen dituztenean, ordaindutako edo jasotako zenbatekoa ondare garbiko kontuetan zuzenean erregistratzen da eta ez da zenbatekorik aitortzen transakzio horrengatik emaitzen kontuan.

4.6.5. Eskudirua eta eskudiruaren baliokideak diren aktibo likidoak

Egoera-balantze erantsiko epigrafe honek kuxako eskudirua, kreditu-erakundeetako ageriko gordailuak eta likidezia handiko epe laburreko beste inbertsio batzuk, hiru hilabeteko edo gutxiagoko jatorrizko epemuga dutenak, barne hartzen ditu. Bankuko zorpekoak egoera-balantze erantsiko "Pasibo arrunta" ataleko "Kreditu-erakundeekiko zorrak" epigrafean sailkatzen dira.

4.6.6. Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

Erakunde honen politika finantza-tresna deribatutik ez erabiltzea eta inolako estaldura-eragiketarik ez egotea da.

mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

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

4.6.4. Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

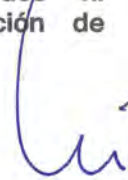
Cuando la Sociedad adquiere o vende sus propios instrumentos de patrimonio, el importe pagado o recibido se registra directamente en cuentas de patrimonio neto, no reconociéndose importe alguno en la cuenta de resultados por dichas transacciones.

4.6.5. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del "Pasivo corriente" del balance de situación adjunto.

4.6.6. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

La política de la Entidad es no utilizar instrumentos financieros derivados ni realizar ningún tipo de operación de cobertura.



4.7. IZAKINAK

Balantze erantsiaren epigrafe honek sozietateak bere negozioaren ibilbide arruntean saltzeko dauzkan edo helburu horrekin eraikitze edo garatzeko prozesuan dituen aktiboak jasotzen ditu.

Hauek dira izakinak balioesteko jarraitutako irizpideak:

- Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak eskurapen-prezioan balioesten dira.
- Lursailak eta orubeak eskurapen-prezioan balioesten dira. Hori, bakarrik lursail eta orubeetan jarduketak garatzen ari direnean, handitu egiten da sustapena edo salmenta abian jarri arte haiei atxikitako beharrezko gastu guztietan; funtsean, urbanizazio-kostuei dagozkie, egonez gero, baita erosketarekin zerikusia duten gastuei (eskualdaketen gaineko zergak, erregistro-gastuak, etab.) eta egindako finantza-gastuei dagozkie. Hau da, lursailak edo orubeak sozietatearen ondarean sartzea eta horiek egokitzeko obrak hastea aldi berean gertatzen ez badira, epaitzen da aldi horretan ez dela bidezkoa finantza-gastuen aktibazioa. Era berean, aktibazioa gelditu egiten da eraikuntzan edo urbanizazioan etenaldirik egonez gero. Beraz, sozietateak ez du finantza-gasturik aktibatzen lurzorua hirigintza-garapenerako beharrezkoak diren hirigintza-jarduketak egiten ari diren aldian.
- Aribideko sustapenak zuzenean jasandako kostu guztiak gehituz balioesten dira, lursailak eta orubeak zein sustapenei jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk barne, hala nola eraikuntzari, gainbegiratzeari, koordinazioari eta eraikuntzaren kudeaketari dagozkionak, baita eraikuntza-aldian saltzeko moduan dauden unera arte egindako finantza-

4.7. EXISTENCIAS

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

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

- Los edificios adquiridos y tanteos se valoran a su precio de adquisición.
- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se estén desarrollando actuaciones sobre los mismos. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de los mismos, se considera que durante dicho período no procede la activación de gastos financieros. Asimismo, cesa la activación en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. Por tanto, la Sociedad no activa gastos financieros en el período en el cuál se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares, otros gastos repercutibles a las promociones como los correspondientes a la construcción, supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el

gastuak ere.

- Eraikitako eraikinak balioesteko, zuzenean jasandako kostu guztiak eta sustapenari jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk gehitzen dira. "Aribideko sustapenak" ataletik "Eraikitako eraikinak" atalera mugitzen da ekitaldian eraikitzen bukatu diren higiezinaren sustapenei dagokien kostua.
- Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurturik ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen narriaduragatiko galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurturik hazi delako ebidentzia argia dagoenean, horren zenbatekoa lehengoratu egiten da eta diru-sarrera bat aitortzen da galera-irabazien kontuan. Balioespen-zuzenketaren lehengoratzearen muga izakinen balio garbi bihurturik berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Izakinen balioaren zuzenketak eta lehengoratzeak "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean edo, hala badagokio "Hornikuntzak - Narriadura" epigrafean ordainduta aitortzen dira, izakin-motaren arabera.
- Hornitzaileei etorkizuneko hornikuntzen kontura emandako aurrerakinak eman den zenbatekoan balioesten dira.

período de construcción hasta el momento en que se encuentren en condiciones de ser vendidas.

- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos - Deterioro", según el tipo de existencias.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

Arestian aipatutako irizpideen arabera, galera-irabazien kontuko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean erregistratzen diren finantzaketa-iturri espezifikoetatik eratorritako finantza-gastuak aktibatzen ditu sozietateak izakin-balio nagusi gisa.

2008ko urtarrilaren 1a baino lehen (data horretan jarri zen abian Kontabilitate Plan Orokor berria) eskuratutako lursailen eta orubeen balioespena, sozietateak baliokidetasun-aukerari heltzen dionez, haren prezioa neurri batean edo guztiz geroratu baitzen, etorkizunean eraikin bat edo hirigintza-aprobetxamenduak ematearen truke, eman beharreko eraikuntzen etorkizuneko kostuaren zenbatespen onenaren arabera egiten da, kasuan kasuko lursailaren merkatu-balioaren mugarekin. Aldi berean, eta ordain gisa, aurreko eragiketak egindako zorra agerian jartzen duen kontu hartzekodun bat erabiltzen da. Data horretatik aurrera eta bide horretan egiten diren eskurapen berrietarako, arrazoizko balioan balioesten dira, baina ez da aurreikusten eman beharreko eraikuntzen etorkizuneko kostuaren zenbatespen onenaz oso desberdinak izango direnik.

Erakundea, sustapenetrako aurreikusitako emaitzak kalkulatzeko, Sail Tekniko eta Finantzarioak onetsitako aurrekontuetan oinarritzen da eta hori egikaritzeko gobernu-laguntzak kontuan hartzen ditu (4.11 oharra); beraz, emaitza negatiboa bada, aurreikusitako litezkeen galerak erregistratzen dira. Bukaerako galeren edozein zenbatespenek, hasieran aurreikusitakoei gehitzen bazaizkie, halakorik egonez gero, badauka hornidura. Aipatutako galerak, hala badagokio, galera-irabazien kontuko "Merkataritza-eragiketengatiko horniduren galerak, narriadura eta aldaketa" epigrafearen kargura erregistratzen dira, balantzeko aktiboaren "Izakinak" epigrafean ordainduta.

Sozietatearen arrazoizko balioa independenteak diren beste pertsona batzuek egindako balioespenetan, tasatzaile eta/edo etorkizuneko kutxako fluxuen estimazioetan, espero ziren errentagarritasunak eta beste aldagai batzuk kontutan hartuta lortzen da;

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente, la Sociedad activa como mayor valor de existencias gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

La Entidad calcula los resultados previstos para las promociones en base a los presupuestos aprobados por el Departamento Técnico y Financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.11), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se registran las posibles pérdidas previstas. Cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada. Las citadas pérdidas se registran, en su caso, con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias" del activo del balance.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad se obtiene en función de valoraciones realizadas por terceros independientes, tasadores y/o en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, y/o

eta/edo Sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Zerbitzuak egindako estimazioen arabera, hauek urtetako esperientzian oinarrituak daudelarik; ezagutzera eraman den demandan; izakinak aurkitzean eta higiezin sektorearen ezagutzan.

Lursail eta orubeen arrazoizko balioa Sozietatearekin erlaziorik ez duten tasatzaile independenteek egindako balioztapenen arabera kalkulatu da. Balioztapen hauek, nagusiki hondar-metodo dinamikoa erabiliz egin dira eta kasu batzuetan, konparazio-metodoa eta errenta-eguneratze metodoa erabiltzen dira, lursailari ematen zaion erabilpenaren eta gaur eguneko egoera urbanistikoaren arabera. Hondar-metodo dinamikoa, lursailak baloratzeko gehienbat erabiltzen den metodoa, eraiki daitekeen lurzorua merkatu-balioa izan dezakeen prezioarekin bat etortzea posible egiten du; tasatzeko momentuan erdi mailako higiezin promotore batek ordainduko lukeena, erosteko eta hobeto aprobetxatu eta erabilpen gehiago emateko. Zentzu honetan, Entitatearen zuzendaritzak tasazioak eta erabilitako hipotesiak berrikusten ditu, eta lurren erabilpena eta ustiapena programa-kontratuetan aurreikusitako hirigintza promozio edo ziurrenik izan dezakeen erabilpena doitzen du. Behar denean, berrikuspen hauek independenteak diren tasatzaileek egindako tasazioak zuzentzea dakar.

Libreak diren higiezin promozioetan kontutan hartzen diren elementu libreak urtero balioztatzen dira, aditu independenteek egindako tasazio eta azterketen arabera arrazoizko merkatuko balioa ezartzeko. Batzuetan, elementu edo elementu talde homogeen bakoitzaren egoera kontutan harturik, kitatze balioak erabiltzen dira; dagokionean, eskaera baxua eta bukatu ziren datatik elementu hauek geldo transmititu zirela kontsideratuz.

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

Nolanahi ere, higiezin sektorearen egungo egoera eta sozietatearen finantza-egoera direla-eta, sozietatearen izakinen arrazoizko

en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica; en la demanda puesta de manifiesto; en la localización de las existencias y en su conocimiento del sector inmobiliario.

El valor razonable de los terrenos y solares se calcula en función de valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad. Las valoraciones han sido realizadas, principalmente utilizando el método residual dinámico, y en algunos casos el método de comparación y el método de actualización de rentas, dependiendo de los usos del suelo y de su situación urbanística actual. El método residual dinámico, principal método aplicado para los terrenos, permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de la tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprar y aprovechara su mejor y mayor uso. En este sentido, la dirección de la Entidad revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas, y ajusta la utilización y aprovechamiento de los suelos a las promociones planificadas en los contratos programas o a su uso más probable. En su caso, estas revisiones, dan lugar a las correspondientes correcciones de las tasaciones de los expertos independientes.

Los elementos libres que se incluyen en las promociones libres, son también evaluados anualmente en función de tasaciones y análisis de expertos independientes para la determinación del valor razonable de mercado, utilizando, en ocasiones, y dependiendo de la situación de cada elemento o grupo homogéneo de elementos valores de liquidación, considerando, en su caso, la baja demanda existente y la lenta transmisión de estos elementos desde la fecha de su finalización.

Estas estimaciones deben tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales.

En cualquier caso, dada la situación actual del sector inmobiliario y la situación financiera de la Sociedad podría ponerse de manifiesto

balioaren eta horiek eskudiru bihurtzeko balioaren arteko diferentziak agerian jar litezke.

4.8. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Mozkinen gaineko zergagatiko gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatiko gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatiko gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia barne hartzen ditu.

Zerga arrunta sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gaineko zergaren zerga-likidazioen ondorioz ordaintzen duen kopurua da. Zergaren kuotako kenkariak eta beste zerga-abantaila batzuek, atxikipenak eta konturako ordainketak izan ezik, eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietakoak diren eta benetan honetan aplikatu diren zerga-galera konpentsagarriek zerga arruntaren zenbatekoa txikiagotzen dute. Mozkinen gaineko zerga arruntagatiko aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarieratik berreskuratuko diren kopuruen arabera balioesten dira; horretarako, indarrean edo onetsita dauden eta ekitaldia bukatzen den datan argitaratzeke dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

Zerga geroratuagatiko gastua edo diru-sarrera zerga geroratuagatiko aktiboak eta pasiboak aitortzeari eta ezerezteari dagokie. Horien artean denbora-diferentziak daude, alegia, aktiboen eta pasiboen kontabilitate-zenbatekoen eta haien zerga-balioaren arteko diferentzien ondoriozkoak diren eta aurreikuspenen arabera ordaindu edo berreskuratuko diren zenbatekoak; halaber, hala badagokio, konpentsatzeke dauden zerga-oinarri negatiboak eta fiskalki aplikatu ez diren zerga-kenkariengatiko kredituak barne hartzen dira. Zenbateko horiek erregistratzeko, kasuan kasuko denbora-diferentziari edo kredituari aurreikuspenei jarraiki berreskuratzeko edo likidatzeko baliatuko den karga-tasa aplikatzen zaio, ekitaldiaren amaieran indarrean edo onetsita eta argitaratzeke dagoen araudiaren arabera.

Bai mozkinen gaineko zerga arruntagatiko gastua edo diru-sarrera bai geroratuagatikoa emaitzetan aitortzen dira, salbu eta zuzenean ondare garbiko partida batean aitortu den transakzio edo gertakari bat sortzen bada;

diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización de efectivo de las mismas.

4.8. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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

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

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

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de

horrelakoetan, partida horren edo negozio-konbinazio baten kargura edo han ordainduta aitortzen da, eta kasu horretan eskuratutako negozioaren gainerako ondare-elementu gisa aitortzen dira, salbu eta eskuratzaileren aktiboak edo pasiboak badira, horrelakoetan aitortzen edo baja ez baitaude negozio-konbinazioaren barruan.

Bestalde, zerga geroratuengatik aktiboak, denbora-diferentzia kengarriekin identifikatuak, soilik onartzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea, horiek ez zerga-emaizari ez kontabilitate-emaizari eragiten ez dion eragiketa batean beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzetik ez badatoz (salbu eta negozio-konbinazio batean). Zerga geroratuengatik gainerako aktiboak (zerga-oinarri negatiboak eta konpentsatzeke dauden kenkariak) soilik aitortzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea.

Denbora-diferentzia zergapegarri guztietarako aitortzen dira zerga geroratuengatik pasiboak, ez zerga-emaizari ez kontabilitate-emaizari eragiten ez dion eta negozio-konbinazioa ez den eragiketa batean merkataritza-funtsak edo beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzearen ondoriozkoak izan ezik eta menpeko enpresetan, elkartuetan eta baterako negozioetan egindako inbertsioei lotutakoak izan ezik, sozietateak horietan lehengoratzuea kontrolatu ahal badu eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzea.

Zerga geroratuengatik aktiboak eta pasiboak ez dira kentzen eta balantzean aktibo edo pasibo ez-arrunt gisa aitortzen dira, diru bihurtzeko edo likidatzeko aurreikusitako data edozein dela ere.

Kontabilitate-bukaera bakoitzean erregistraturiko zerga geroratuengatik aktiboak berriro aztertzen dira eta egokiak diren zuzenketak egiten zaizkie, etorkizunean berreskuratzeari buruzko zalantzen arabera. Era berean, bukaera bakoitzean balantzean erregistratu ez diren zerga geroratuengatik

patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance

aktiboak ebaluatzen dira eta aitortu egiten dira, berreskuratzea eta etorkizunean zerga-mozkinak ateratzea gertagarri bihurtzen den heinean.

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

Diru-sarrerak eta gastuak sortzapen-irizpidearen arabera egozten dira, hau da, irudikatzen dituzten ondasunen eta zerbitzuen benetako korrontea sortzen denean, horien ondoriozko diru- edo finantza-korronte noiz sortzen den kontuan hartu gabe. Sarrera horiek jaso beharreko kontraprestazioaren arrazoizko balioan balioesten dira eta jardueraren esparru arruntean emandako ondasun eta zerbitzuengatik kobratu beharreko zenbatekoak dira, deskontuak, itzulketak, balio erantsiaren gaineko zerga eta salmentekin zerikusia duten beste zerga batzuk kenduta.

Hauak dira sozietateak bere diru-sarrerak eta gastuak erregistratzeko jarraitutako irizpide garrantzitsuenak:

Higiezinaren unitateak saltzeagatik diru-sarrerak erosleari ondasunen jabetzaren ondoriozko arrisku eta abantailak eskualdatu zaizkionean aitortzen dira. Higiezinaren merkatuan, jabetza erosleari ematen zaionean (une hori, oro har, eskritura publikoaren formalizazioarekin bat dator) edo, bestela, saltzaileak higiezina eroslearen esku jartzeko egintzaren bat egiten duenean onartzen da aktiboaren arrisku eta onuren eskualdaketa gertatu dela.

Higiezinaren sustapen bateko salmenta-unitateei esleitutako kostua zehazteko, saldu beharreko unitate bakoitzari sustapenaren guztizko kostuen zati bat esleitzen zaio; hori ateratzeko, kostuoi elementuaren salmenta-prezioak sustapeneko elementuak, osorik hartuta, saltzeko guztizko prezioan duen pisu espezifikoak aplikatzen zaie. Era berean, higiezinaren unitateak ematen diren unean, hornidura bat aitortzen da salmenta horiei dagokienez egiteke dauden kostuengatik eta emandako etxebizitzetako lotutako konponketak direla-eta egon daitezkeen gastuak estaltzeko, horien jatorria enpresak gain hartutako

y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.9. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

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

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

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

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión por los costes pendientes de incurrir en relación a dichas ventas y para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en

egungo betebeharrak bat delako eta horren ondorioz gertagarria delako etorkizunean gastu bat ordaindu beharra sortu ahal izatea, baldin eta gastu horren zenbatespen fidagarria egin ahal bada.

Sustapenen erreserbei eta salmenta-kontratuei dagokien zenbateko geroratua, sustapenok ez zaizkionean bezeroari eman eta, beraz, salmenta aitortu ez denean, balantze erantsiko pasiboaren "Bezeroen aurrerakinak" epigrafean erregistratzen dira eta arrunt gisa sailkatzen dira, sustapenaren salmenta aitortzeko aurreikusi den data edozein dela ere.

Errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian egotzen zaizkio galera-irabazien kontuari.

Halaber, zerbitzuak emateari lotutako diru-sarrerak zerbitzua balantzearen datan zein mailatan eman den kontuan hartuta aitortzen dira, baldin eta transakzioaren emaitza fidagarritasunez zenbatetsi ahal bada eta gertagarria bada sozietateak horren ondoriozko etekinak jasotzea.

Gastuak galera-irabazien kontuan aitortzen dira etorkizuneko mozkin ekonomikoetan modu fidagarrian neur daitekeen aktibo baten murrizketarekin edo pasibo baten gehikuntzarekin zerikusia duen jaitziera bat gertatzen denean. Horrek esan nahi du gastu baten erregistroa pasiboaren gehikuntza edo aktiboaren murrizketa erregistratzen den aldi berean egiten dela. Bestalde, gastu bat berehala aitortzen da ordainketa batek etorkizuneko mozkin ekonomikorik sortzen ez duenean edo aktibo gisa aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituztenean.

Interesengatikoa eta antzeko kontzeptuengatikoa diru-sarrerak eta gastuak, oro har, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuz aitortzen dira kontabilitateari dagokionez.

4.10. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la empresa por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

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

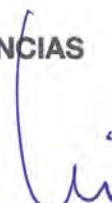
Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente 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 y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la misma.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Los ingresos y gastos por intereses y conceptos similares, con carácter general, se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

4.10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS



Sozietatearen administratzaileek, urteko kontuak formulatzean, honako hauek bereizten dituzte:

- **Hornidurak:** Egungo betebeharrak, legezkoak, kontratuzkoak, inplizituak zein isilbidezkoak, iraganeko gertakizunen ondoriozkoak, estaltzen dituzten saldo hartzekodunak; gertagarria da horiek ezerezteak baliabide-irteera bat eragitea, baina zehaztugabeak dira zenbatekoari edo ezerezte-uneari dagokionez.
- **Kontingentziak:** Iraganeko gertakizunen ondorioz sortutako litezkeen betebeharrak; sozietatearen asmoaren menpe ez dagoen etorkizuneko jazoera bat edo batzuk gertatzea edo ez gertatzea da etorkizunean gauatzeko baldintza.

Betebeharrari erantzun behar izateko probabilitatea kontrakoa baino altuagoa dela zenbatestea ekartzen duten eta zenbatekoaren arrazoizko zenbatespena egin ahal zaien hornidura guztiak biltzen dituzte urteko kontuek. Haien zuzkidura erantzukizuna edo betebeharra sortzean egiten da, betebeharraren izaeraren arabera egokitzen den emaitzen kontuaren epigrafearen kargura.

Hornidura likidatzeko beharrezkoa den ordainketaren zati bat hirugarren batek itzuliko duela aurreikusten denean, itzulketa aktibo independente gisa aitortzen da, baldin eta ia ziburra bada jasoko dela.

Kontingentziak ez dira urteko kontuetan aitortzen; aitzitik, memoriako oharretan ematen da horien berri, urruntzat jotzen ez diren heinean.

Hornidurak betebeharra ezerezteko edo besterentzeko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta hornidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa erregistratzen

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

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

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

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

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

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

da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko epemuga duten hornidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

Betebeharra ezerezteko baliabide-irteera bat egoteko aukera aurkakoa gertatzeko aukera baino txikiagoa denean eragiten diete hornidurek emaitzei.

4.11. JASOTAKO DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak, oro har, zuzenean ondare garbian aitortutako diru-sarrera gisa kontabilizatzen dira hala badagokio horien emakida ofiziala lortzen denean eta emakidarako baldintzak bete direnean edo ez dagoenean horiek jasoko direlako arrazoizko zalantzarik, eta diru-sarrera gisa aitortzen dira galera-irabazien kontuan, horien ondoriozko gastuekin erlazionatuta. Kapitaleko diru-laguntzak, hala badagokio, ekitaldiko emaitzari egozten zaizkio, horien bidez finantzatutako aktiboei dagokien amortizazioarekin proportzioan, edo, hala badagokio, besterentzen direnean, baja ematen denean edo horien narriaduragatik balioespena zuzentzen denean.

Jaso diren eta ekitaldia bukatzen den datan eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte (19. oharra).

Diruzko diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioetsiko dira.

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak haien helburuak kontuan hartuta egozten zaizkie emaitzei.

Gastuak finantzatzeko jasotako diru-laguntza ofizialak ekitaldiko diru-sarreratzat jotzen dira

conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

4.11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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

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

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

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

Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del

eta galera-irabazien kontuko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean aurkezten dira.

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzak

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzek honako hauek laguntzen dute diruz sustapen bakoitzean: alde batetik, laguntza teknikoaren kostuaren % 100 (hau da, eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak eta obraren zuzendaritza eta ikuskaritzako gastuak) eta, bestetik, urbanizazio-kostu guztiak. 2008ko programa-kontratutik etxebizitzagatiko diru-laguntzarako gehieneko muga ezarri da, alegia, 3.000 euro BOE-etarako eta 27.000 euro gizarte-etxebizitzetarako. Etxebizitza tasatuek ez daukate inolako diru-laguntzatarako eskubiderik.

Sozietateak, 2009ko martxoaren 27an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren baieztapena jaso zuen; horren bidez, ezarri zen programa-kontratuei lotutako diru-laguntzak itzulezintzat jotzen zirela egindako hirigintza-jarduketetan eta -aurrerapenetan oinarrituta eta etorkizunean laguntza- eta hirigintza-kostuen fakturak eta ziurtapenak aurkeztea soilik horiek kobratzeari lotutako mugarria edo betekizuna zela. Sozietateak, pixkanaka diru-laguntza bat lotuta duten kostu-partidak egiten dituen ahala, kostu horiek justifikatzeko euskarria bidaltzen dio Eusko Jaurlaritzari.

Itzulezintzat jotzen diren programa-kontratuagatiko diru-laguntzak, sustapenen egikaritzea hasten den heinean, ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean eta balantzeko aktibo korrontearen "Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk - Zorduna emandako diru-laguntzengatik" epigrafean ordainduta eta horren kargura aurkezten dira, hurrenez hurren (15. eta 22. notak).

Gero, higiezinaren unitate bakoitza saltzen den unean egozten zaizkie emaitzei, programa-kontratuaren diru-laguntza orokorraren banaketan esleitutako kopuruan, kontratu-

ejercicio y se presentan en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Subvenciones por Contrato-Programa

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

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

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

Posteriormente, se van imputando a resultados en el momento de venta de cada unidad inmobiliaria, por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del

programa berean bildutako sustapen guztietarako "isotartea" irizpidearen arabera (1. oharra).

Bestalde, sozietateak eman diren eta ekitaldia bukatzen den egunean itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak erregistratzen ditu, balantzeko "Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk - Zorduna emandako diru-laguntzengatik" eta "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeetan, hurrenez hurren (22. eta 19. oharrak).

Horrenbestez, programa-kontratuagatiko diru-laguntzaren kontzeptua programa-kontratu baten barruko sustapen-multzoko sustapen bakoitzetik hasieran zenbatesten den errentagarritasuna orekatzen duen partida da; haren zeinua hartzekoduna edo zorduna izan daiteke, hasieran sustapen bakoitzerako aintzat hartutako banakako errentagarritasunaren arabera, eta programa-kontratu bereko sustapen guztiei tarte orokorra aplikatzen zaie. Aurrekoaren ondorioz, sustapen jakin bat ixten denean, ateratzen den emaitza banaka lortutako tartea da, horri lotutako diru-laguntzaren eraginez doituta, positiboa zein negatiboa izan, erregistro-irizpidea hau kontuan hartuz:

- Sustapenak diru-laguntza negatiboa badauka lotuta, haren emaitzek beste sustapen batzuk orekatzeko balio dutelako, diru-laguntzari lotutako zenbatekoa balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean ordainduta kargatzen zaie emaitzei.
- Sustapenak diru-laguntza positiboa badauka lotuta, lotutako diru-laguntzaren zenbatekoa balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafearen kargura ordaintzen da emaitzetan.

Contrato-Programa, de acuerdo con el criterio de "Isomargen" para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa (Nota 1).

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

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

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

Lagapenak

Sozietateak, bere jarduera garatzean, bizitegi-aprobetxamenduko erakunde publiko batzuen doako lagapenak jaso ahal ditu; horiek salmenta-balioan erregistratzen dira izakinen epigrafean, eta eskuarki balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean izaten dute ordaina. Sozietateak lursail horietan eraikitako sustapenak saltzen diren unean erregistratzen du diru-laguntza horien kasuan kasuko diru-sarrera.

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

4.12. PERTSONAL-GASTUAK

Pertsonal-gastuek une bakoitzean sortutako sozietatearen hartzeko eta betebeharrak sozial guztiak, derrigorrezkoak zein borondatezkoak, bane hartzen dituzte, aparteko ordainsariengatik betebeharrak, oporrak eta ordainsari aldakorrak aitortuz, baita horiei lotutako gastuak ere.

Epe laburreko ordainsariak

Mota horretako ordainsariak, eguneratu gabe, jasotako zerbitzuengatik ordaindu behar den zenbatekoan balioesten dira; oro har, ekitaldiko pertsonal-gastu gisa erregistratzen dira eta egoera-balantzeko pasibo-kontu batean jasotzen da, ekitaldiaren amaieran sortutako guztizko gastuaren eta ordaindutako zenbatekoaren arteko diferentzia kontuan hartuta.

Kargua uzteagatik kalte-ordainak

Indarrean dagoen legeriaren arabera, sozietatea arrazoi justifikaturik gabe kaleratutako enplegatuei kalte-ordaina ematera behartuta dago. Kalte-ordain horiek sozietateak haien kontratua erretiro-data normala baino lehen hutsaltzeko erabakia hartzearen ondorioz edo enplegatuek nahita prestazio horren truke dimititzea onartzen dutenean ordaintzen dira. Plan zehaztu baten

Cesiones

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

4.12. GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables así como los gastos asociados a las mismas.

Retribuciones a corto plazo

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la fecha normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esta

arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uztarazteko konpromisoa edo borondatez uko egitera animatze aldera egindako eskaintza baten ondorioz kargua uzteagatik kalte-ordainak emateko konpromisoa modu fidagarrian hartu duenean aitortzen ditu sozietateak prestazio horiek.

Ekitaldiaren amaieran, ez zegoen langileria murrizteko planik; beraz, ez da beharrezkoa kontzeptu horrengatik hornidurarik sortzea.

Langileentzako epe luzeako ordainsariengatik pasiboak

Administrazio publikoarentzat lan egiten duten enplegatuen hitzarmen kolektiboaren arabera, 60 urtetik aurrera erretiro aurreratua hartzeko eskubidea dute, baldin eta sozietatean gutxienez hamar urteko antzintasuna badaukate (zerbitzu aktiboa edo plaza-erreserba dakarren egoera administratiboa). Hala ere, prestakuntza hau, 2012ko ekitalditik etenda aurkitzen da.

Artikulu honen aplikazioa etenda geratu da Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorren Legearen arabera.

Langileekin erretiro, lan-ezintasuna eta heriotzako kontingentziaren ondorioz hartutako konpromisoak kanpora eraman dira. Sozietateak hartutako betebeharrak ekonomikoak itzarri borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundeari urtero egiten zaizkion ekarpenen ordainketara mugatuta daude; horiek langileekin hartutako konpromisoak arautzen dituzten araudietan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza dira. Abenduaren 26ko 36/2014 Legea, 2015. urterako estatuko aurrekontu orokorreari buruzkoa, eta Urriaren 29ko 48/2015 Legea, 2016. urterako estatuko aurrekontu orokorreari buruzkoa, aplikatuz, kide babesleek erakundearentzako ekarpenak aldi baterako eten dituzte 2018ko eta 2017eko ekitaldietarako; neurria iragankorra da.

prestación. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a la renuncia voluntaria.

Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

De acuerdo con el convenio colectivo de los empleados trabajadores para la Administración Pública, existe el derecho de jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando tengan una antigüedad mínima en la Sociedad de diez años (servicio activo o situación administrativa que comporte reserva de plaza). Sin embargo, esta prestación se encuentra suspendida desde el ejercicio 2012.

La aplicación de este artículo ha quedado suspendida en virtud de la Ley de presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los compromisos adquiridos con el personal derivado de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal. En aplicación de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 y de la Ley 48/2015, de 29 de Octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para los ejercicios 2018 y 2017, medida que tiene un carácter transitorio.

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

4.14. INGURUMEN-IZAERAKO ONDARE-ELEMENTUAK

Sozietatearen jardueran modu iraunkorrean erabiltzen diren eta ingurumen-inpaktua txikiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea (etorkizuneko kutsadura murriztea edo kentzea barne) xede nagusia duten ondasunak jotzen dira ingurumen-izaerako aktibotzat. Sozietatearen jarduerak, bere izaeragatik, ez dauka ingurumen-inpaktu nabarmenik.

4.15. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO TRANSAKZIOAK

Urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresez, elkartuez eta talde anitzaz gain, honako hauek jo dira sozietateari lotutako alderditzat: zuzenean edo zeharka sozietatearen boto-eskubideetan partaidetza daukaten eta, beraz, batan edo bestean eragin nabarmena eduki ahal duten pertsona fisikoak zein haien hurbileko senideak, sozietateko funtsezko langileak (zuzenean zein zeharka enpresaren jardueraren plangintza, zuzendaritza eta kontrolaren gaineko boterea eta erantzukizuna daukaten pertsona fisikoak), besteak beste, administratzaileak eta zuzendaritzakoak, beren hurbileko senideekin batera, baita arestian aipatutako pertsonen eragin nabarmena duten erakundeak ere.

Era berean, sozietatearekin kontseilariren bat edo zuzendaritzako kideren bat partekatzen duten enpresak jotzen dira lotutako alderditzat, salbu eta horrek ez daukanean eragin nabarmenik bien finantza- eta ustiapen-politikan, baita sozietatearen administratzailearen (pertsona juridikoa) ordezkariaren (pertsona fisikoaren) hurbileko senideak ere.

Sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu

4.13. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

La sociedad no ha realizado pagos basados en instrumentos de patrimonio propio.

4.14. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

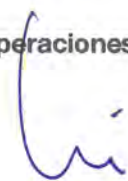
Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

4.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

La Sociedad realiza todas sus operaciones



lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

4.16. AKTIBOAK ETA PASIBOAK ARRUNT ETA EZ-ARRUNT GISA SAILKATZEA

Sozietateak, egoera-balantzea aurkezteko, aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzen ditu.

Ilido horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Sozietateak bi ustiapen ziklo normal garatzen dituela irizten da:
 - Higiezinaren promozioak berez duena, eta produkzio zikloan, babestutako etxebizitzaren sustapenean, sartzen diren aktiboak eskuratzen direnetik, sustapenak efektibo gisa edo efektiboaren baliokide gisa egiten diren arte. Beraz, entitatearen ustiapen ziklo hori hamabi hilabete baino gehiagokoa da.
 - Etxebizitzaren jardueraren errentatzaileak berez duena. Ziklo horrek hamabi hilabete irauten duela irizten da.
- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez urtebeteko epean, iraungi, besterendu edo diru bihurtuko direla aurreikusten bada. Ondorioz, aktibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.
- Eskudirua eta beste aktibo likido

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

4.16. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

En este sentido, el activo corriente comprende:

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera que la sociedad desarrolla dos ciclos normales de explotación:
 - El propio de la promoción inmobiliaria, en el que el tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al ciclo productivo, promoción de vivienda protegida, y la realización de las promociones en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Por lo tanto, este ciclo de explotación de la Entidad es superior a doce meses.
 - El propio de la actividad de arrendadora de viviendas. Se considera que en ese ciclo la duración es de doce meses.
- Aquellos activos, diferentes a los citados anteriormente, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte que corresponda.
- El efectivo y otros activos líquidos

baliokide batzuk, haien erabilera ez badago mugatuta, gutxienez ekitaldia amaitzen den data eta hurrengo urtean trukatzeko edo pasibo bat ezerezteko erabiltze aldera.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Pasibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Aurrez aipatutako ustiapeneko ziklo normalari lotutako betebeharrak eta enpresak haren barnean kitatzea espero duena.
- Epemuga edo iraungitzea epe laburrean egitea espero diren betebeharrak arruntetan sailkatzen dira dagokien zatian.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

4.17. NEGOZIO-KONBINAZIOAK

Trantsizio-dataren (2008ko urtarrilaren 1a) baino lehen gertatutako negozio-konbinazioak aurreko kontabilitate-araudiko kontabilitate-balio berean daude erregistratuta; data horretatik (2008ko urtarrilaren 1etik) aurrera jazotako negozio-konbinazioak, aldiz, eskurapen-metodoa aplikatuz erregistratzen dira.

Metodo horretan, konbinazioan eskuratutako aktibo guztiak eta gain hartutako pasibo eta pasibo kontingenteak balioetsi eta kontabilizatu behar dira, baita, hala badagokio, aktibo eta pasibo horien arrazoizko balioaren eta konbinazioak data horretan duen kostuaren arteko diferentzia ere.

1. oharra ekitaldian edo aurreko ekitaldietan negozio-konbinazioak adierazten ditu, halakorik egonez gero.

4.18. ESKUDIRU-FLUXUEN EGOERA

Eskudiru-fluxuen egoeran, adierazpen hauek zentzu hauetan erabiltzen dira:

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta

equivalentes, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

El pasivo corriente comprende:

- Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente y que la empresa espera liquidar dentro del mismo.
- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

4.17. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Las combinaciones de negocio producidas con anterioridad a la fecha de transición (1 de enero de 2008) se encuentran registradas por el valor contable por el que lo estaban bajo la anterior normativa contable, mientras que las combinaciones de negocio producidas desde dicha fecha (1 de enero de 2008) se registran aplicando el método de adquisición.

Este método supone valorar y contabilizar, a la fecha de adquisición, todos los activos adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en la combinación así como, en su caso, la diferencia entre el valor razonable de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación a dicha fecha.

La Nota 1 indica, en su caso, las combinaciones de negocio del ejercicio o del ejercicio anterior.

4.18. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de

haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arrisku gubxiko epe laburreko inbertsioak.

- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.
- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- Finantzaketa-jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osaeran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.



5. FINANTZA-TRESNEN IZAERARI ETA ARRISKU-MAILARI BURUZKO INFORMAZIOA

Sozietatearen arriskuen kudeaketa finantza-zuzendaritzan zentralizatuta dago; horrek interes-tasen eta truke-tasen aldaketekiko zein kreditu- eta likidezia-arriskuekiko esposizioa kontrolatzeko beharrezkoak diren mekanismoak ezarrita dauzka. Ondoren, sozietateari eragiten dioten finantza-arrisku nagusiak adieraziko dira:

Kreditu-arriskua:

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan diruzaintza eta baliokide diren aktibo likidoak ditu. Diruzaintza, gehiengo batean Sozietatearen akziodunak diren finantza-erakundeetan dago (13. oharra).

Sozietateak ez dauka kreditu-arrisku handirik, ia salmenta guztiak eskritura egiten denean kobratzen baititu.

Likidezia-arriskua:

Konprometituta dituen ordainketei edo inbertsio berrien ondoriozko konpromisoei aurre egiteko sozietatearen balizko ezintasunaren arriskua da.

Likidezia ziurtatzeko eta bere jardueraren ondoriozko ordainketa-konpromiso guztiei erantzuteko helburuarekin, sozietateak diruzaintza, balantzea erakusten baitu, eta akziodunen babesa dauzka, bai Eusko Jaurkitzailearena bai finantza-erakundeena.

Bestalde, sozietatearen hornitzaile nagusiek finantza-erakundeekiko deskontu-lerroak sinatuta dauzkate etxebizitzak sustatzeko finantza-lankidetzako hitzarmenaren esparruan (19. oharra), sozietateak sustapen bakoitzean zor dizkien ziurtapenak baliatuz joateko. Poliza horietan hizpatutako baldintzek xedatzen dute deskonturako eta horri lotutako finantza-kargarako baimena sozietatearen kargurakoak direla baina

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Riesgo de crédito:

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

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

Riesgo de liquidez:

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

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

Por otra parte, los proveedores principales de la Sociedad tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio de Colaboración financiera para la promoción de viviendas (Nota 19) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a

finantza-arriskua ziurtapenaren deskontua egiten duen eraikitzaileari dagokiola.

cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

Sozietateak oinarritzko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

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

1. 12 hilabeteko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; hilez hil zehaztuta dago.
2. 30 eguneko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; egunez egun zehaztuta eta egunero eguneratuta dago, finantza-informazioko sisteman sartutako ordainketa-konpromisoetan oinarrituta egina.

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle mensual.

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

Tresna horien bidez diruzaintzak zenbatekoari eta denborari dagokienez dituen beharrak identifikatu eta finantzaketa-behar berriak planifikatzen dira.

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

2019ko ekitaldiko urtariletik abendurako aldirako diruzaintza-aurrekontua sozietatearen negozio-oinarri errepikarian oinarrituta egin da, eta hauek dira haren neurri nagusiak:

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para período enero-diciembre del ejercicio 2019, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Milaka euro / Miles de euros
Sustapen kobratzeak (*) / Cobros de promociones (*)	55.768
Prestatutako zerbitzuengatik kobratzeak / Cobros por servicios prestados	1.060
Diru-laguntzengatik kobratzeak / Cobros por subvenciones	7.428
Mailegu berrien izendatzea / Suscripción de nuevos préstamos	58.321
Lurren ordainketa, egiaztagirak eta abikitzeak / Pagos de suelo, certificaciones y retenciones	(68.956)
Maileguen kitapen nagusia (**) / Amortización de principal de préstamos (**)	(36.646)
Interesen ordainketak / Pagos de intereses	(2.691)
Beste batzuk / Otros	(12.801)
Kalkulatutako likidua urtarila-abendua 2019 / Líquido estimado enero-diciembre 2019	1.483
Likidua Abendua 2018 / Líquido diciembre 2018	9.923
Kalkulatutako likidua Abendua 2019 / Líquido estimado diciembre 2019	11.406

(*) Higikorretako inbertsioen errenten ematearen ondoriozko kobrantzak hartzen ditu barne. /

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

(**) Hornitzaileen deskontu-bideen kitapena hartzen du barne. /

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

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2019ko ekitaldiko urtariletik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketaz zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezin merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere. Nolanahi ere, akziodunek sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi dute; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Merkatu-arriskua:

Higiezin merkatuaren egoera kontuan izanik eta 2007ren erdialdetik pixkanaka narriatzen ari dela aintzat hartuta, sozietateak bere kudeaketan gogoan dituen arrisku nagusietako bat izakinen balioaren narriadura da; beraz, sozietateak etengabe aztertzen ditu higiezin merkatuaren egungo egoera eta epe ertaineko eta luzeko itxaropenak.

Sozietateak aurre egiten dien merkatu-arriskuen artean, interes-arriskua eta prezio-arriskua gailentzen dira, arauketa-arriskuez gain.

Illo horretan, higiezin zikloaren plangintza eta jarraipen egokia egiten ari da, epe ertaineko eta luzeko eskaintza eta eskaria etengabe analizatuz, erabaki fidagarriak, sektoreari buruzko jakintza eta esperientzia zein aldagai makro eta mikroekonomikoen (BPGd, interes-tasak, etab.) bilakaeran oinarrituak, hartzeko oinarri sendoa edukitzeko asmoz. Eragiten dioten arriskuak arindu eta kontrolatze aldera, sozietatearen zorpetze-maila eta -kostuaren kontrol etengabea egiten da. Halaber, inbertsio-proiektu bakoitzari buruz azterketa xehatuak egiten dira; besteak beste, errentagarritasunari, zorpetzeari eta litezkeen arriskuei buruzko datuak ematen dituzte eta negozio-erabakiei eusten laguntzen dute. Horrela, sozietateak haren higiezin jardueran dauden arriskuak etengabe

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período enero-diciembre del ejercicio 2019 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

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

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

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

ezagutzea eta kontrolatzea ahalbidetzen dioten lan-arauak aplikatzen ditu.

Dena den, sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuen baino nabariki txikiagoa da, etxebizitza babestua garatzen duelako, hori ez baitago prezioen gorabeheren menpe, etxebizitza libre ez bezala, eta denboran gehiago irauten duen eskaria baitauka, salmenta-prezio baxuagoa dela eta. Kontuan hartu behar da sozietatea Eusko Jaurlaritzaren gizarte-politikarako tresna dela eta, hortaz, Eusko Jaurlaritzak hartzen dituen erabakiek eragin nabarmena dutela sozietatearen eskari, estrategia eta etorkizunean.

Interes-tasako arriskua:

Sozietatearen interes-tasako arriskua, funtsean, kanpoko baliabideetatik sortzen da. Tasa aldakorretan jaulkitako kanpoko baliabideek eskudiru-fluxuen interes-tasako arriskuaren eraginpean jartzen dute sozietatea. Sozietatearen mailegu eta kreditu gehienak Euriborren indexatuta daude.

Sozietateak ez du finantza-tresna deribatutik erabiltzen interes-tasako arriskutik babesteko.

permanente los riesgos existentes en su actividad inmobiliaria.

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

Riesgo de tipo de interés:

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

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



6. IBILGETU UKIEZINA

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Hauek dira 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.413.796	-	-	1.413.796
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	-	-	-	-
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.149.753)	(77.714)	-	(1.227.467)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	264.043	(77.714)	-	186.329
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	-			-
Guztira / Total	264.043	(77.714)	-	186.329

2017 Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones Informáticas	1.294.602	39.636	79.558	1.413.796
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	50.647	28.911	(79.558)	-
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(1.085.154)	(64.599)	-	(1.149.753)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones Informáticas	209.448	(24.963)	79.558	264.043
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	50.647	28.911	(79.558)	-
Guztira / Total	260.095	3.948	-	264.043

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.029.133 eurokoak (1.026.575 euro 2017eko ekitaldian).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.029.133 euros (1.026.575 euros en el ejercicio 2017).



7. IBILGETU MATERIALA

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	15.129.286	-	-	-	15.129.286
Guztira / Total	15.879.124	-	-	-	15.879.124
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material:</u>					
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	-	-	-	128.054
• Altzariak / Mobiliario	838.446	-	-	-	838.446
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	534.781	15.547	-	-	550.328
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.042	-	-	-	15.042
• Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso	12.000	47.419	-	-	59.419
Guztira / Total	2.194.627	62.966	-	-	2.257.593
Guztira / Total	18.073.751	62.966	-	-	18.136.717
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
Eraikuntzak / Construcciones	(4.031.263)	(458.476)	-	-	(4.489.739)

2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</u>					
• Erremintak / <i>Utilaje</i>	(412.219)	(62.988)	-	-	(475.207)
• Beste instalazio batzuk / <i>Otras instalaciones</i>	(125.288)	(1.422)	-	-	(126.710)
• Altzariak / <i>Mobiliario</i>	(746.912)	(74.872)	-	-	(821.784)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / <i>Equipos para procesos de información</i>	(447.233)	(36.347)	-	-	(483.580)
• Bestelako ibilgetua / <i>Otro inmovilizado</i>	(20.186)	(750)	-	-	(20.936)
Guztira / Total	(1.751.838)	(176.379)	-	-	(1.928.217)
Guztira / Total	(5.783.101)	(634.855)	-	-	(6.417.956)
NARRIADURA / DETERIORO:					
Lursailak / <i>Terrenos</i>	(561.946)	-	-	-	(561.946)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / <i>Terrenos</i>	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / <i>Construcciones</i>	11.098.023	(458.476)	-	-	10.639.547
Guztira / Total	11.285.915	(458.476)	-	-	10.827.439
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</u>					
• Erremintak / <i>Utilaje</i>	254.085	(62.988)	-	-	191.097
• Beste instalazio batzuk / <i>Otras instalaciones</i>	2.766	(1.422)	-	-	1.344
• Altzariak / <i>Mobiliario</i>	91.534	(74.872)	-	-	16.662
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / <i>Equipos para procesos de información</i>	87.548	(20.800)	-	-	66.748
• Bestelako ibilgetua / <i>Otro inmovilizado</i>	(5.144)	(750)	-	-	(5.894)
• Egite-bideko ibilgetua / <i>Inmovilizado material en curso</i>	12.000	47.419	-	-	59.419
Guztira / Total	442.789	(113.413)	-	-	329.376
Guztira / Total	11.728.704	(571.889)	-	-	11.156.815



2017 Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzeak(8 Oharra)/ Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
KOSTUA / COSTE:					
Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:					
•Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
•Eraikuntzak / Construcciones	15.860.683	-	-	(731.397)	
Guztira / Total	16.610.521	-	-	(731.397)	15.879.124
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:					
•Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
•Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	-	-	-	128.054
•Altzariak / Mobiliario	838.446	-	-	-	838.446
•Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	507.349	27.432	-	-	534.781
•Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.042	-	-	-	15.042
•Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material enc urso	-	12.000	-	-	12.000
Guztira / Total	2.155.195	39.432	-	-	2.194.627
Guztira / Total	18.765.716	39.432	-	(731.397)	18.073.751
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
Eraikuntzak / Construcciones	(3.605.741)	(473.104)	-	47.582	(4.031.263)
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:					
•Erremintak / Utillaje	(348.427)	(63.792)	-	-	(412.219)
•Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(122.721)	(2.567)	-	-	(125.288)
•Altzariak / Mobiliario	(671.854)	(75.058)	-	-	(746.912)
•Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(412.799)	(34.434)	-	-	(447.233)
•Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(17.190)	(2.996)	-	-	(20.186)
Guztira / Total	(1.572.991)	(178.847)	-	-	(1.751.838)
Guztira / Total	(5.178.732)	(651.951)	-	47.582	(5.783.101)
NARRIADURA / DETERIORO:					
Lursailak / Terrenos	(561.946)	-	-	-	(561.946)

GARBIA / NETO:					
Lursailak eta eraikuntzak					
/ Terrenos y Construcciones:					
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	12.254.942	(473.104)	-	(683.815)	11.098.023
Guztira / Total	12.442.834	(473.104)	-	(683.815)	11.285.915
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material					
• Erremintak/ Utilaje	317.877	(63.792)	-	-	254.085
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	5.333	(2.567)	-	-	2.766
• Altzariak / Mobiliario	166.592	(75.058)	-	-	91.534
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	94.550	(7.002)	-	-	87.548
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(2.148)	(2.996)	-	-	(5.144)
• Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso	-	12.000	-	-	12.000
Guztira / Total	582.204	(139.415)	-	-	442.789
Guztira / Total	13.025.038	(612.519)	-	(683.815)	11.728.704

“Lursailak eta eraikuntzak” epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Bulebar kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren eta 2018ko abenduaren 31n 1.625.116 euroko mailegu baten bermean zeuden hipotekatuta (484.505 euro 2017eko abenduaren 31n) (18. oharra).

Gainera, “Lursailak eta eraikuntzak” epigrafeak Txurdinaga M-23 sustapena kokatzen den lursailaren balioa biltzen du, jabetza soilerako eskubidea bakarrik gordetzen duelako, lursail horren gainean eraikitako etxebizitzaren erosleei horren azalera-eskubidea eskualdatu baitie, 75 urteko epean. Sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Boulevard (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009, los cuales se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2018 en garantía de un préstamo por importe de 1.625.116 euros (484.505 euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 18).

Adicionalmente, el epígrafe “Terrenos y construcciones”, recoge el valor del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual

bezala, ez du lursail horren jabetzak azkenean izango duen xedeari buruzko behin betiko erabakirik hartu, baina eskubideak antzinatean handieneko jabeai saltzeko ikuspegi berri bat aztertzen ari da. Sozietateak horren balio guztia (562 mila euro) narriatu zuen aurreko ekitaldietan.

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta ibilgetu materialeko elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

Elkarteak ez die, ez 2017ean ez 2018ean inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialetan, zerikusirik duten aldeei.

Entitatearen ibilgetu materialen inbertsioen osotasuna Euskal Autonomi Elkargoan kokatuak daude. Ez dago ibilgetu materialaren elementuen erosketa, salmenta edo/eta besterentze konpromezurik.

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 687.406 eurokoak eta 622.983 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

Euroak / Euros	31/12/2018	31/12/2017
Tresnak / Utillaje	44.077	28.395
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	122.527	105.156
Altzariak / Mobiliario	117.385	119.840
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos de procesos de información	388.376	354.551
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	15.041
Guztira / Total	687.406	622.983

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. La Sociedad deterioró en ejercicios anteriores la totalidad del valor de dicho terreno (562 miles de euros).

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

La Sociedad no ha realizado a partes vinculadas ninguna adquisición de inversiones en inmovilizado material ni en 2017 ni en 2018.

La totalidad de las inversiones de inmovilizado material de la entidad están situadas en la Comunidad Autónoma Vasca. No existen compromisos de compra y o de enajenación o venta de elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 687.406 euros y 622.983 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

En los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.



8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 12. oharra) / Traspasos (Notas 7 y 12)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	5.257.612	-	63.275	(940.861)	4.380.026
• Eraikuntzak / Construcciones	55.054.607	-	2.596.299	(18.789.522)	38.861.384
Guztira / Total	60.312.219	-	2.659.574	(19.730.383)	43.241.410
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(3.736.750)	(1.623.189)	-	1.827.168	(3.532.771)
NARRIADURA / DETERIORO:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(640.849)	(781.908)	-	74.611	(1.348.146)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	5.257.612	-	63.275	(940.861)	4.380.026
• Eraikuntzak / Construcciones	50.677.008	(2.405.097)	2.596.299	(16.887.743)	33.980.467
Guztira / Total	55.934.620	(2.405.097)	2.659.574	(17.828.604)	38.360.493

2017 Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 12. oharra) / Traspasos (Notas 7 y 12)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
KOSTUA / COSTE:					
Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:					
• Lursailak / Terrenos	5.639.525	-	398.809	(780.722)	5.257.612
• Eraikuntzak / Construcciones	69.556.474	-	7.335.077	(21.836.944)	55.054.607
Guztira / Total	75.195.999	-	7.733.886	(22.617.666)	60.312.219
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(2.986.206)	(2.159.936)	(47.582)	1.456.974	(3.736.750)
NARRIADURA / DETERIORO:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(878.860)	-	-	238.011	(640.849)
GARBIA / NETO:					
Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:					
• Lursailak / Terrenos	5.639.525	-	398.809	(780.722)	5.257.612
• Eraikuntzak / Construcciones	65.691.408	(2.159.936)	7.287.495	(20.141.959)	50.677.008
Guztira / Total	71.330.933	(2.159.936)	7.686.304	(20.922.681)	55.934.620

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, balantze erantsiko "Higiezin inbertsioak" kapituluak 4.3 oharrean deskribatutakoaren arabera behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu duten eraikitako etxebizitzaren kostua biltzen du, kalifikazioari higiezin jakin batzuen azalera-jabetza lagatzeko aukera ematen duen errentamendua gehitzeko, errentamendu eraginkorrerako erabiltzeko helburuarekin, horiei dagokien errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada.

Kontratuak partikularrak dira eta 5 urteko epemuga daukate eta klausula bat barne hartzen dute, zeinaren arabera kontratuaren amaieran errentariak etxebizitza eskuratzeko aukera daukan, prezioetik kontratuak iraun duen bitartean

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capítulo "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto recoge el coste de aquellas viviendas construidas sobre las que, según lo descrito en la Nota 4.3, se ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficial de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo, y sobre las que se ha suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se ha recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie.

Los contratos con particulares que tienen un vencimiento de 5 años, incluyen una cláusula según la cual al fin del contrato el arrendatario tiene la opción de adquirir la vivienda, descontándose del precio una parte de los

ordaindu diren errenten zenbatekoen zati bat eta kontratua sinatzean ordaindutako azalera- eskubidea lagatzeko aukeraren zenbatekoa kenduta. Beraz, sozietatearen higiezin inbertsioen xedea, soilik etxebizitzetara eta horien erantsiei baitagokio, alokairua bakarrik da.

Era berean, 2014ko ekitaldian, sozietateak Arabako Foru Aldundiarekiko (AFA) lankidetzahitzarmena sinatu zuen Salburuan, Gasteizen, bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzako ekipamendu baterako (eguneko zentroa). Ekipamendu horren (eguneko zentroa) kostua 731 mila euro dira; eraikuntzen epigrafean daude kontabilizatuta. AFArekiko lagapen-kontratuak ibilgetu hori 30 urtez doan lagako dela xedatzen du; 2034ko maiatzaren bukatzen da epea.

2016ko ekitaldian, lotutako ALOKABIDE sozietatearekin errentamendu operatiboko kontratu bat sinatu zen, 10 urtetan 314 etxebizitza Zabalganan, Gasteizen, alokairuan lagatzeko. Era berean, kontratuak irauten duen bitartean azalera-eskubiderako lagapen aukera ematen da. Lotutako ALOKABIDE sozietateak 2018ko ekitaldian egoera honetan zeuden 123 etxebizitza erosteko aukera burutu du. 2017ko ekitaldian 170 eta 2016an 21 etxebizitza erosteko aukera aurrera eramán ziren. Beraz, 2018ko ekitaldiaren amaieran ez da gelditzen egoera honetan dagoen etxebizitzarik.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak egindako lanak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren arabera inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezinaren kostea jasotzen du, 2018ko ekitaldian dauden mugimenduak partikularrekin sinatutako kontratu berriei dagozkie.

Hauek ziren, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, higiezinaren inbertsioetatik jotzen ziren etxebizitzetara eta eranskinen metro karratuak eta kokapena:

importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción de cesión de derecho de superficie abonado a la firma del contrato. Por lo tanto, el destino de las inversiones inmobiliarias de la sociedad, que se corresponde exclusivamente con viviendas y anejos a éstas, es exclusivamente el de alquiler.

Asimismo, durante el ejercicio 2014, la Sociedad firmó un Convenio de Colaboración con la Diputación Foral de Álava (DFA) de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua- Vitoria-Gasteiz (Centro de día). El coste de dicho equipamiento (Centro de día) asciende a 731 miles de euros, contabilizados en el epígrafe de Construcciones. El contrato de cesión con DFA considera la cesión gratuita de este inmovilizado durante 30 años que vencen en mayo de 2034.

En el ejercicio 2016 se firmó un contrato de arrendamiento operativo con la sociedad vinculada ALOKABIDE para la cesión en alquiler durante un periodo de 10 años de 314 viviendas en Zabalgana, Vitoria-Gasteiz. Durante el periodo de vigencia del contrato se concede asimismo, una opción de cesión del derecho de superficie. La entidad vinculada Alokabide ha procedido a ejercitar en 2018 la opción de compra sobre las viviendas que permanecían en este régimen, 123 viviendas. En el ejercicio 2017 se ejercitó la opción sobre 170 viviendas y en 2016 sobre 21 de ellas. Por lo tanto, a cierre del ejercicio 2018 no queda ninguna vivienda en esta situación.

En este sentido, el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recoge, el coste de los inmuebles clasificados en cada ejercicio como inversiones inmobiliarias en función de su destino, los movimientos de 2018 se corresponden a los nuevos contratos firmados con particulares.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:



(metro karratuak) / (metros cuadrados)	Euroak / Euros			
	2018ko ekitaldia / Ejercicio 2018		2017ko ekitaldia / Ejercicio 2017	
	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Locales Comerciales	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Locales Comerciales
Bizkaia	7.985	2.521	6.596	2.609
Gipuzkoa	6.839	578	5.698	663
Araba / Alava	25.487	1.650	49.226	1.316
Guztira / Total	40.311	4.749	74.761	6.948

2018ko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 2.420.158 euro izan dira, (3.295.347 euro 2017eko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatik diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Era berean, 2018ko ekitaldian 907.671 mila euro egin dira; diru kopuru hau kontratu hauetan azaltzen den erosteko aukeraren sortzapenei dagokie eta 'Negozio zifraren zenbateko garbia - Errentengatik diru-sarrerak' idazpuruan erregistratuak daude. Bestalde, higiezin hauei dagozkien 2018ko ekitaldian sortutako ustiapen-gastuak, gehienbat, higiezinetak inbertsioen amortizazio-gastuekin bat datoz.

2018ko abenduak 31n, errentariengandik jasotako azalera-jabetza emateko aukeren zenbatekoa eta emaitzei egotzi gabe dagoena, fidantzekin batera 666.693 eurokoa da (1.833.084 euro 2017an) eta atxikitzen den balantzearen "Zorrak epe luzera - Beste finantza-pasibo batzuk" eta "Zorrak epe motzera- Beste finantza-pasibo batzuk" idazpuruan erregistratuak daude.

Bestalde, 2018ko ekitaldian, elkarrekin, babestutako alokairu erregimenean zeuden 194 etxebizitza besterendu ditu (219 etxebizitza 2016 urtean). Era honetan 5.994.315 eurotako (2017ko ariketan 7.961.974 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2018 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 2.420.158 euros (3.295.347 euros durante el ejercicio 2017), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas. Asimismo, en el ejercicio 2018 se han registrado 907.671 miles de euros correspondientes a devengos de la opción de compra que incluyen estos contratos y registrados, asimismo, en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por rentas". Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2018 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018, el importe de las opciones de cesión de propiedad superficialia recibidas de los arrendatarios y pendientes de imputar a resultados, así como de las fianzas asciende a 666.693 euros (1.833.084 euros en 2017), y figuran registrados en los epígrafes "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" y "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha enajenado 194 elementos (219 elementos en el ejercicio 2017) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 5.994.315 euros (7.961.974 euros en ejercicio 2017) que ha sido registrado en el epígrafe

hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

2018ko ekitaldiaren itxieran onartutako balioaren narriaduraren azterketaren emaitzak, 707.297 euroko galerak daudela aditzera eman du (238.011 euroko itzulketa positiboa 2017ko ekitaldian izan zen narriaduragatik). Galera hauek, batez ere, zenbait higiezin inbertsioen (etxebizitzak) berreskuratu daitekeen balioaren gutxitzearen ondorio dira, alokairu-kontratuetatik espero zen errendimenduaren arabera; era berean egon daitezkeen galerak kontutan hartuta, aurretik deskribatu diren erosketa-aukerak aurrera badoaz, halaber inbertsio hauei emandako diru-laguntzak.

2018ko eta 2017eko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2018ko eta 2017eko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2018ko abenduaren 31n, Sozietatearen inbertsio higiezinak ez daude hipotekatuak banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa (8.398 milaka euro bazeuden 2017ko abenduak 31n amaitutako ekitaldian).

Ekitaldiaren amaieran, ez dago mota horretako inbertsioen salerosketa-konpromisorik ezta higiezin inbertsioak eskuratu, eraiki edo garatzeari buruzko kontratu-betebeharririk ere. Mantentzerako, konponketetarako eta hobekuntzetarako kontratu-betebeharrak ez dira garrantzitsuak.

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta inbertsio horiek dituzten arriskuak estaltzeko, eta sozietatearen ustez poliza horien estaldura nahikoa da.

"Resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El resultado del análisis del deterioro de valor reconocido al cierre del ejercicio 2018, considera un por importe de 707.297 euros de pérdidas (238.011 euros de reversión positiva del deterioro en el ejercicio 2017, responden, fundamentalmente, a la disminución del valor recuperable de algunas de las inversiones inmobiliarias (viviendas), en función del rendimiento esperado de los contratos de alquiler, considerando asimismo, las posibles pérdidas, en el supuesto de que se ejerciten las opciones de compra que han sido descritas, así como las subvenciones asignadas estas inversiones.

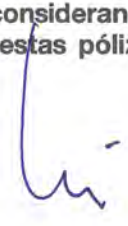
Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2018, no se encuentran inversiones inmobiliarias de la sociedad hipotecadas en garantía de la devolución préstamos bancarios cuya deuda. (si existían por importe de 8.398 miles de euros al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017).

Al cierre del ejercicio, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.



9. ERRENTAMENDUAK

9. ARRENDAMIENTOS

9.1. FINANTZA-ERRENTAMENDUAK - ERRENTATZAILEA

Sozietateak, 2010eko urriaren 1ean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarekin erosteko aukera ematen duen finantza-errentamenduko kontratu bat formalizatu zuzen, lehen bere jardura garatzen zuen bulegoak 20 urteko aldiari alokatzeko; errentariak urte bakoitzaren amaieran urte bakoitzerako adostutako erosketa-aukera gauzatzeko posibilitatea dago. Sozietatearen administrazioaileek ez daukate aukera hori gauzatzeari buruzko arrazoizko zalantzarik, eta, gainera, errentamenduaren hasieran errentamenduatik adostutako gutxieneko ordainketen balio eguneratua alokatutako aktiboaren arrazoizko balio ia guztia zen; beraz, eragiketa finantza-errentamendu gisa erregistratu zen, aktiboari baja eman zitzaion eta jaso beharreko gutxieneko ordainketen balio eguneratuko kreditua (hondar-balioa gehituta, kontratuaren interes-tasa implizituari kenduta) aitortu zen.

2018ko abenduaren 31n, arestian deskribatutako finantza-errentamenduari dagozkion sozietatearen aldeko kredituak, beste kontzeptu batzuekin batera, balantze erantsiko aktibo ez-arruntaren "Epe luzeko finantza-inbertsioak - Hirugarrentzako kredituak" epigrafean eta aktibo arruntaren "Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk - Askotariko zordunak" epigrafeetan daude erregistratuta, 1.954.545 eurotan eta 67.223 eurotan, hurrenez hurren 2.030.891 euro eta 59.477 euro 2017eko abenduaren 31n).

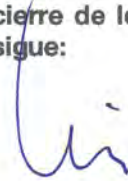
Honela berdinkatzen dira finantza-errentamendu gisa sailkatutakoan egindako guztizko inbertsio gordina eta 2018ko eta 2017eko ekitaldiaren amaierako balio eguneratua:

9.1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS - ARRENDADOR

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

Los créditos a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 correspondientes al arrendamiento financiero descrito anteriormente, figuran registrados, junto con otros conceptos, en los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a terceros" del activo no corriente y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Deudores varios" del activo corriente del balance adjunto por importes de 1.954.545 euros y 67.223 euros, respectivamente, (2.030.891 euros y 59.477 euros al 31 de diciembre de 2017).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es como sigue:



	Euroak / Euros			
	31.12.2018		31.12.2017	
	Epe Laburra / Corto Plazo	Epe Luzea / Largo Plazo	Epe Laburra / Corto Plazo	Epe Luzea / Largo Plazo
Kobratu beharreko zenbateko gordina / <i>Importe bruto a cobrar</i>	200.782	2.984.330	198.401	3.206.400
Gainditutako kobratzeko kuota pendienteak / <i>Cuotas vencidas pendientes de cobro</i>	-	-	-	-
Ken finantza-sarrerak / <i>Menos – Ingresos financieros</i>	(133.559)	(1.029.785)	(138.924)	(1.175.509)
Kobratu beharreko finantza- errentamenduengatik ordainketen balio eguneratua / <i>Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar</i>	67.223	1.954.545	59.477	2.030.891
Baliozko hondatze gutxiago / <i>Menos deterioro de valor</i>	-	-	-	-
Guztira / Total	67.223	1.954.545	59.477	2.030.891

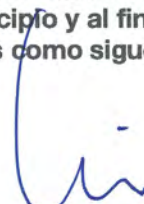
2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, errentamendu horrengatik jaso beharreko gutxieneko kobrantzak, balio-narriadurak barne hartu gabe, eta balio eguneratuarena, epemugaka xehatuta:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dicho arrendamiento, sin incluir los deterioros de valor, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euroak / Euros					
	31.12.2018			31.12.2017		
	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual
Gehienez urtebete / <i>Hasta un año</i>	200.782	133.559	67.223	196.243	144.113	52.130
Ez - arruntak / <i>No corrientes</i>						
Urtebetetik bost urtera / <i>Entre uno y cinco años</i>	1.065.775	589.361	476.414	825.012	536.385	288.627
Bost urte baino gehiago / <i>Más de cinco años</i>	1.918.555	440.424	1.478.131	2.605.718	794.205	1.811.513
Ez-arrunten guztizkoa / <i>Total no corrientes</i>	2.984.330	1.029.785	1.954.545	3.430.730	1.330.590	2.100.140
Guztizkoa / Total	3.185.112	1.163.344	2.021.768	3.626.973	1.474.709	2.152.270

Bestalde, honela berdinkatzen ziren etorkizuneko gutxieneko kobrantzak 2018ko eta 2017eko hasieran eta amaieran:

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2018 y 2017 es como sigue:



	Euroak / Euros	
	2018	2017
Saldoa urtarrilaren 1ean / Saldo al 1 de enero	3.404.801	3.626.973
Kobrantzak / Cobros	(200.782)	(196.243)
Kontratuen suntsiarazpena / Resolución de contratos	-	-
Interes tasa arautzea / Regularización tipo de interés	-	-
Beste batzuk / Otros	(18.907)	(25.929)
Saldoa abenduaren 31ean / Saldo a 31 de diciembre	3.185.112	3.404.801

9.2. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Errentatzaile-jarreran, sozietateak dauzkan errentamendu eraginkorreko kontratuak hauek dira: alde batetik, 8. oharrean deskribatutako erosteko aukera ematen duten kontratuak (partikularrentzako erosteko aukera ematen duen etxebizitza-alokairua eta Alokabide lotutako sozietatearentzako 10 urterako etxebizitza-alokairua) eta, bestetik, Alokabide SA (21. oharra) lotutako sozietateei bulego-lokalak alokatzeko kontratuak.

Hauek ziren, 2018ko eta 2017eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunak, KPIgatik etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

9.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden por un lado, con los contratos con opción de compra descritos en la Nota 8 (Alquiler de viviendas con opción de compra a particulares y Alquiler de viviendas durante 10 años a la sociedad vinculada Alokabide) y por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a la sociedad vinculada Alokabide, S.A. (Nota 21).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
Gehienez urtebete / Hasta un año	1.506.289	2.807.217
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	2.332.354	6.495.791
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	442.531	2.604.775
Guztira / Total	4.281.174	11.907.783

9.3. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Sozietateak Bilbon eta Donostian dituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez dira haren jabetzakoak; aitzitik, alokairu-araubidean okupatuta daude. Horretarako, 2018ko eta

9.3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de

2017eko ekitaldietan sortutako alokairuengatikoko gastuak 235.377 euro eta 227.406 euro izan dira, hurrenez hurren; galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Hauek ziren, 2018ko eta 2017eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

alquiler, registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2018 y 2017 por importes de 235.377 euros y 227.406 euros, respectivamente, y que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Gehienez urtebete / Hasta un año	186.905	216.814
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	76.369	185.995
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	-	-
Guztira / Total	263.274	402.809

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2018ko edo 2017eko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierrean eman. Ez dago kontratu horien arabera ordainketa kontingenterik.

Ni al cierre de los ejercicios 2018 ni 2017, ni en el transcurso de dichos ejercicios, los bienes alquilados por la Sociedad han sido subarrendados a terceros. No existen pagos contingentes en virtud de estos contratos.

2018ko eta 2017eko ekitaldien amaieran, erakundeak errentatzaileek eskatutako legezko fidantzak eratuta zeuzkan, eta haien balioa, ekitaldiaren bukaeran, 55.163 euro ziren. Ez dira abalak aurkeztu arrendamendu hauen berme gisa.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Entidad tiene constituidas las fianzas legales exigidas por los arrendadores, cuyo valor al cierre del ejercicio asciende a 55.163 euros. No se han depositado avales como garantía de estos arrendamientos.



10. FINANTZA – AKTIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

10. ACTIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoria eta moten arabera sailkapena, salbu eta taldeko enpresen, talde anitzaren eta elkartuen ondareko inbertsioak (11. oharra), eta eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk (13. oharra) eta finantza-tresnak ez diren administrazio publikoekiko saldoak kontuan hartu gabe:

10.1. CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11) y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13) y los saldos con administraciones públicas que no son instrumentos financieros, se detalla a continuación:

2018.12.31 / 31.12.2018:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.104.919	7.567.592	9.672.511

2017.12.31 / 31.12.2017:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.240.422	16.080.077	18.320.499

Sozietatearen administratzaileen ustez, aurreko taulan zehaztutako finantza-aktiboen

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos

kontabilitate-balioa haien arrazoizko balioaren hurbilketa onargarria da.

financieros detallados en el cuadro anterior, constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

10.2. EPEMUGEN ARABERAKO SAILKAPENA

Hauxe zen epemuga zehatza edo zehaztu daitekeena duten epe luzeko finantza-aktiboen epemugen araberako sailkapena, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n:

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

2018.12.31 / 31.12.2018:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros					
	2020	2021	2022	2023	> 2024	Guztira / Total
Finantza-errentamendua / Arrendamiento financiero	75.679	84.775	94.553	105.060	1.594.478	1.954.545
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	150.374	150.374
Guztira / Total	75.679	84.775	94.553	105.060	1.744.852	2.104.919

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / Euros					
	2019	2020	2021	2022	> 2023	Guztira / Total
Finantza-errentamendua / Arrendamiento financiero	67.398	75.925	85.099	94.965	1.707.504	2.030.891
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	209.531	209.531
Guztira / Total	67.398	75.925	85.099	94.965	1.917.035	2.240.422

Li

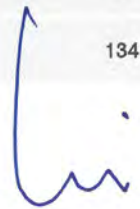
10.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-AKTIBOEN KATEGORIEN ARABERA

Bestalde, hauek izan dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietako finantza-aktiboen kategorietatik etorritako galera eta irabazi garbi nagusiak:

10.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Por otra parte, las principales pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros de los ejercicios 2018 y 2017, son las siguientes:

	Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	
	2018	2017
Balio negoziagarrietako finantza-sarrerak eta bestelakoak / Ingresos financieros de valores negociables y otros	129.801	134.342
Irabazi garbiak galera-irabazietan / Ganancias netas en pérdidas y ganancias	129.801	134.342



11. INBERTSIOAK ONDARE TRESNETAN

11. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan balantzeko epigrafe honetan sartutako kontuetan egon diren osaera eta mugimenduak:

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance, han sido los siguientes:

2018.12.31 / 31.12.2018:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak edo lehengoratzak / Retiros o Reversiones	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
TALDEKO ENPRESETAKO ETA ELKARTUETAKO EPE LUZEKO INBERTSIOAK / INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO:				
<u>Ondare-tresnak / Instrumentos de patrimonio:</u>				
• Taldeko enpresetako, talde anitzeko eta elkartuetako partaidetzak eta beste enpresak / Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y otras empresas	41.667	-	-	41.667
• Taldeko enpresetako partaidetzen balio-narriadura eta beste enpresak / Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo y otras empresas	-	-	-	-
Guztira / Total	41.667	-	-	41.667

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak edo lehengoratzak / Retiros o Reversiones	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
TALDEKO ENPRESETAKO ETA ELKARTUETAKO EPE LUZEKO INBERTSIOAK / INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO:				
<u>Ondare-tresnak / Instrumentos de patrimonio:</u>				
• Taldeko enpresetako, talde anitzeko eta elkartuetako partaidetzak eta beste enpresak / Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y otras empresas	41.667	-	-	41.667
• Taldeko enpresetako partaidetzen balio-narriadura eta beste enpresak / Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo y otras empresas	-	-	-	-
Guztira / Total	41.667	-	-	41.667



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2018.12.31 / 31.12.2018

			Euroak / Euros						
			Kontabilitate-informazioa (*) / Información Contable (*)				Kontabilitate-balioa / Valor en libros		
Egoitza / Domicilio	Jarduera / Actividad	Partaidetza-ehunekoa / Porcentaje de participación	Kapitala (**) / Capital (**)	Erreserbak / Reservas	Aurreko ekitaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores	Ekitaldiko emaitza / Resultados del ejercicio	Kostua / Coste	Narriadura metatua / Deterioro acumulado	Ekitaldiko narriadura / Deterioro del ejercicio
LHEDCO kooperatiba / Cooperativa LHEDCO	(2) Gizarte-erxebizitzako proiektuak / Proyectos de vivienda Social	4%	Ez dago eskuragarri / No disponible				41,667	-	-
							41,667	-	-

2017.12.31 / 31.12.2017

			Euroak / Euros						
			Kontabilitate-informazioa (*) / Información Contable (*)				Kontabilitate-balioa / Valor en libros		
Egoitza / Domicilio	Jarduera / Actividad	Partaidetza-ehunekoa / Porcentaje de participación	Kapitala (**) / Capital (**)	Erreserbak / Reservas	Aurreko ekitaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores	Ekitaldiko emaitza / Resultados del ejercicio	Kostua / Coste	Narriadura metatua / Deterioro acumulado	Ekitaldiko narriadura / Deterioro del ejercicio
LHEDCO kooperatiba / Cooperativa LHEDCO	(2) Gizarte-erxebizitzako proiektuak / Proyectos de vivienda Social	4%	Ez dago eskuragarri / No disponible				41.667	-	-
							41.667	-	-



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(2) Eusko Jaureritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren 2010-2013ko Plan Zuzendariek eta sozietatearen plan estrategikoei ezarritako helburuen artean, jasangarritasunari eta energia-eraginkortasunari buruzko itzulpideak sartzeko beharra azpimarratzen zen. Estrategia horretan kokatuta, sozietateak LHEDCO kooperatiban parte hartzen du; haren sozietatearen helburua berrikuntza, jasangarritasunari eta energia-eraginkortasunari lotutako ezaugarri bereziak dituzten gizarte-etxebizitzako proiektuak garatzea da, kideek ikasteko, jakintzak trukatze eta Europako funtsetarako sarbidea edukitzeko esmoz. Kooperatiba hori Europako zenbait erakundek osatzen dute, eta nagusia enpresa frantses bat da, non Frantziako Gobernuak parte hartzen duen eta zehazki 40 urte baino gehiagoko esperientzia duen. Urteko kontu hauek formulatu diren egunean, partaidetza-sozietatea ez dauka finantza-egoerarik, baina administratzaileek pentsatzen dute ez dagoela harriadura garrantzitsurik.

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

12. IZAKINAK

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

12. EXISTENCIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzientzako eskualdatzeak (8. oharra) / Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	706.208	-	-	-	(241.038)	465.170
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	175.794.060	17.205.730	(42.676.738)	-	(152.181)	150.170.871
• Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	42.992.546	17.782.486	2.159.917	-	(1.329.722)	61.605.227
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	26.243.728	1.105.885	40.516.821	(2.659.574)	(40.771.768)	24.435.092
• Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	24.293	3.018.382	-	-	(98.409)	2.944.266
Guztizkoa / Total	245.760.835	39.112.483	-	(2.659.574)	(42.593.118)	239.620.626
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(430.364)	-	-	-	241.038	(189.326)
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(34.100.904)	(3.464.674)	-	-	13.333	(37.552.245)
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(733.439)	-	-	-	-	(733.439)
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(8.624.600)	(1.892.038)	-	-	736.741	(9.779.897)
Guztizkoa / Total	(43.889.307)	(5.356.712)	-	-	991.112	(48.254.907)
Guztizkoa / Total	201.871.528	33.755.771	-	(2.659.574)	(41.602.006)	191.365.719

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzientzako eskualdatzeak (8. oharra) / Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	430.364	-	275.844	-	-	706.208
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	187.092.251	14.625.317	(7.286.453)	-	(18.637.055)	175.794.060
• Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	23.337.126	23.993.417	(4.337.997)	-	-	42.992.546
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	42.531.111	856.128	11.348.606	(7.002.489)	(21.489.628)	26.243.728
• Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	2.498.713	15.004	-	-	(2.489.425)	24.293
Guztizkoa / Total	255.889.565	39.489.866	-	(7.002.489)	(42.616.109)	245.760.835
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(430.364)	-	-	-	-	(430.364)
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(17.429.452)	(16.671.452)	-	-	-	(34.100.904)
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(460.215)	(293.802)	-	-	20.578	(733.439)
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(5.955.475)	(2.669.125)	-	-	-	(8.624.600)
Guztizkoa / Total	(24.275.506)	(19.634.379)	-	-	20.578	(43.889.307)
Guztizkoa / Total	231.614.059	19.855.487	-	(7.002.489)	(42.595.530)	201.871.528

(*) Administratzaileek zenbatesten dute partida honetan 2018ko abenduaren 31n dagoen saldoak (42.129 mila euro, gutxi gorabehera) urtebete baino gehiagoko heltze-aroa edukiko duela (15.386 mila euro 2017eko abenduaren 31n).

(**)Ekitaldian kapitalizatutako ineteresak hartzen ditu bere baitan (12.4 Oharra).

(*) Los Administradores estiman que del saldo de es partida al 31 de diciembre de 2018, un importe de 42.1: miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (15.386 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

(**)Incluye los intereses capitalizados en el ejercicio (Nota 12.4).

12.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

“Lursailak eta orubeak” kontuak etxebizitza babestuak eraikitzeke urbanizagarri-kalifikazioa duten lurzoruen eskurapen-kostua eta beharrezkoak diren beste gastu batzuk, finantza-gastuak barne, biltzen ditu.

2018			2017		
Balio gordina/ Valor bruto	Hondatzea / Deterioro	VNC	Balio gordina/ Valor bruto	Hondatzea / Deterioro	VNC
150.170.871	(37.552.245)	112.618.626	175.794.060	(34.100.904)	141.693.156

Erakundearen lursailen xedea hirigintza-jarduketak sustatzea eta etxebizitza babestuak sustatzea da. Helburu horretarako, erakundeak tokiko, probintziako edo autonomia-erkidegoko erakundeei eskuratzen dizkie lursailak, eta antolatzen diren ordainketa-bideek lokalak, etxebizitzak eta horien eranskinak ematea barne hartu ohi dute. Konpromiso horiek 12.7 oharrean jasota daude.

2018ko abenduaren 31n, sozietateak 3.451 mila euro erregistratu zituen narriaduragatik “Lursailak eta orubeak” epigrafearen kargura. (16.671 mila euro 2017eko abenduaren 31n).

Lurzoruen merkatu-balioa Entitatearekin erlaziorik ez duten aditu independenteek egindako tasazioen arabera ezartzen da. Normalean onartuak dauden oinarriak eta metodologia erabiltzen dituzte. Merkatu-balio hau kalkulatzeko, konparazio-metodoa eta hondar-metodo dinamiko erabili dira. Hondar-metodo dinamikoaren bitartez, gaur egun lurzoruak izan dezakeen balioa lurzoru horri dagozkion etorkizuneko fluxuak kontutan hartzen kalkulatu da, bai kobrantzak bai ordainketak, prezioa, urbanizazio, eraikuntza eta salmenta aldien hipotesietan oinarrituz. Konparazio-metodoarekin, lurzoruaren balioa higiezin-merkatuaren azterketa bat egiten lortzen da; balioztatu behar den objektuarekin konparagarriak eta homogeneoak direnen egin berri diren salerosketa erreal eta eskaintza sendotetan oinarritzen dira. 2018ko

12.1. TERRENOS Y SOLARES

La cuenta “Terrenos y solares” recoge el coste de adquisición y otros gastos necesarios, incluidos gastos financieros, de diversos suelos en calificación de urbanizable para la construcción de viviendas protegidas.

El destino de los terrenos de la Entidad es la promoción de actuaciones urbanísticas y la promoción de vivienda protegidas. Para este fin, la Entidad adquiere terrenos, a entidades públicas locales, provinciales o autonómicas, y se articulan medios de pagos que suelen incluir la entrega de locales, viviendas y sus anejos. Estos compromisos están recogidos en la Nota 12.7.

El valor de mercado de los terrenos se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Entidad, realizadas siguiendo principios y metodología comúnmente aceptados. Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método de comparación y el residual dinámico. Mediante el método residual dinámico, el valor de suelo a día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados a dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base a hipótesis de precios y periodos de urbanización, construcción y comercialización. Mediante el método de comparación, el valor de suelo objeto de la valoración se obtiene mediante un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración. El principal método aplicado en 2018 ha sido

ekitaldian nagusiki erabili zen metodoa hondar-metodo dinamikoa izan zen.

12.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2018 eta 2017ko abenduaren 31n, "Aribideko sustapenak" epigrafeak lursailen eskurapen-eta urbanizazio-kostuak zein eraikuntza-kostuak eta barne-kudeaketa kostuak biltzen dituzte eta kanpoko finantzaketa-iturriak erabiltzearen ondoriozko finantza-gastuak barne hartzen dituzte.

Sozietateak Eusko Jauriaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari eskuratu ohi dizkio, prezio sinbolikoan, gero sustapenak garatzen diren lursailen eta orubeen gaineko azalera-eskubideak. Hala ere, sozietateak beste erakunde publikoei edo hirugarrenei lurzorua jabetza osoan hartu ahal die; beraz, sustapen-sistema mistoa dago: batzuetan sozietatea lursailaren titularra da eta beste batzuetan azalera-eskubidearen titularra da (ondoren etxebizitzaren adjudikaziodunei eskualdatuko die).

2018ko eta 2017eko ekitaldiei dagozkien eta "Aribideko sustapenak" epigrafean sartuta dauden gehikuntzak, funtsean, ekitaldi horietan aribidean egon diren sutapenen eraikuntza-proiektuen, -lizentzien eta -ziurtapenen kostuak dira, baita finantza-gastuen kapitalizazioa ere. Urteko proiektu nahiz indarrean dauden promozio nagusiak honako hauek izango dira:

- Bolueta, 190 BOE. Balioa izakinetan: 16.792 milaka euro.
- Sestao – Vega Galindo, 105 BOE eta 58 ES. Balioa izakinetan: 11.507 milaka euro.
- Basauri Sarratu, 65 BOE. Balioa izakinetan: 5.627 milaka euro.
- Donostia Morlans, 70 BOE. Balioa izakinetan: 7.192 milaka euro

2018ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Irun Oinaurre 32 VPOa

el residual dinámico.

12.2. PROMOCIONES EN CURSO

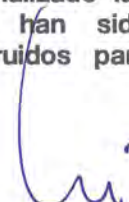
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las "Promociones en curso" recogen, costes de adquisición de terrenos y de urbanización, así como los costes de construcción y costes internos de gestión, e incorporan gastos financieros derivados de la utilización de fuentes de financiación ajena.

La Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a otras entidades públicas y/o a terceros, por lo tanto, existe un sistema mixto de promociones en las que la sociedad es titular del terreno y promociones en las que es titular del derecho de superficie, que posteriormente transmitirá a los adjudicatarios de las viviendas.

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 incluidas en "Promociones en curso" se corresponden, básicamente, con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en dichos ejercicios, así como con la capitalización de gastos financieros, siendo los principales proyectos del año y las principales promociones en curso las siguientes:

- Bolueta 190 VPO. Valor en existencias: 16.792 miles de euros.
- Sestao – Vega Galindo 105 VPO y 58 VS. Valor en existencias 11.507 miles de euros.
- Basauri Sarratu 65 VPO. Valor en existencias: 5.627 miles de euros.
- Donostia Morlans 70 VPOa. Valor en existencias: 7.192 miles de euros

En el ejercicio 2018 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.



- Hondarribi 32 VPO + 33 VPOa
- Basurto Kurg 14 VL (Realojos)
- Bolueta 108 VPO + 63 VS

23.3 oharra 2018 eta 2017 ekitaldien geleren kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

“Eraikitako eraikinak” epigrafeak bukatutako eta programa-kontratuei atxikitako sustapenen izakinak barne hartzen ditu; denak Etxebidek adjudikatu edo merkataritza-lokalak eta garajeak saldu zain daude (1. oharra).

Aldaketa nagusiak 2018ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

2018ko ekitaldian, sozietateak 190 etxebizitzaren azalera-eskubideak eskualdatu dizkie partikularrei. Gainera, Eusko Jaurlaritzari 50 etxebizitza saldu zaizkio 7.187 milaka eurotan eta Bilboko Udalarari nahiz erlazionatutako erakundeei 50 etxebizitza, 3.490 milaka eurotan.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Bilbo-Bolueta 1.º fasea, 63 ES, 108 BOE, 50 ES 3.490 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak eta 103 BOE 16.763 mila eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Hondarribia, A300.2 Muliarte lursai edo partzela, 32 BOE + 33 BOE alokairuan, 30 BOE 4.996 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak eta 18 BOE, 2.506 milaka eurotako alokairuan.
- Irun Oinaurre, RP-A3, 32 BOE 4.681 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.

Aldaketa nagusiak 2017eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

2017ko ekitaldian, sozietateak 240 etxebizitzaren azalera-eskubideak eskualdatu zizkien partikularrei. Gainera, Alokabide sozietateari 32 etxebizitza saldu zizkion 2,6 milioi euroan.

- Irun Oinaurre 32 VPOa
- Hondarribi 32 VPO + 33 VPOa
- Basurto Kurg 14 VL (Realojos)
- Bolueta 108 VPO + 63 VS

La Nota 23.3 indica los efectos en la cuenta de pérdidas en los ejercicios 2018 y 2017.

12.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

El epígrafe "Edificios construidos" incluye existencias de promociones finalizadas y adscritas a los Contratos-Programa, todas ellas a la espera de su adjudicación por Etxebide o de la venta de elementos libres: locales comerciales y garajes (Nota 1).

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2018 a la transmisión de derechos de superficie de 190 viviendas a particulares. Asimismo, se ha producido la venta de 50 viviendas al Gobierno Vasco por importe de 7.187 miles de euros y 50 viviendas al Ayuntamiento de Bilbao y organismos vinculados por importe de 3.490 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Bilbao-Bolueta fase I, 63 VS, 108 VPO, 50 VS transmitidas con un precio de venta de 3.490 miles de euros y 103 VPO transmitidas con un precio de venta de 16.763 miles de euros.
- Hondarribia, parcela A-300.2 Muliarte, 32 VPO + 33 VPO alquiler, 30 VPO transmitidas por un precio de venta de 4.996 miles de euros y 18 VPO alquiler por importe de 2.506 miles de euros.
- Irun Oinaurre RP-A3, 32 VPO alquiler transmitidas con un precio de venta de 4.681 miles de euros.

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2017 a la transmisión de los derechos de superficie de 240 viviendas a particulares. Asimismo, se ha producido la venta de 32

- Leioandi-Leioa, XII lursaila edo partzela - 96 BOE, 91 BOE eskualdatuak, 12.571 milaka eurotako salmenta-prezioan.
- Leioandi - Leioa, XI lursaila edo partzela - 108 BOE, 20 BOE eskualdatuak, 2.796 mila eurotako salmenta-prezioan.
- Irun 32 ES alokairuan, lotutako ALOKABIDE Sozietateari eskualdatuak.
- Irun 48 BOE, 6.833 mila eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.

Eraikitako eraikinen narriadura

2018eko abenduaren 31n, sozietateak, 1.115.297 euro (2.669.125 euro garbi 2017eko abenduaren 31n) erregistratu zituen galera-irabazien kontu erantsiko "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafearen kargura, narriaduragatiko galerei dagokienez, eraikitako eraikinen baten kontabilitate-balioa bihurtuta-baliora egokitze. Narriadura zehazteko, Konpainiak lehendik dagoen eskaera kontuan hartzen du; kokapenak; merkatu azterketak eta sektorearen ezagutza.

Aseguruak

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta eraikitako eraikinek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

12.4. INTERES KAPITALIZATUAK

2018ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 357 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (742 mila euro 2017eko abenduaren 31n); funtsean, etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari lotutako deskontu-lerroei dagozkie. Zenbateko hori galera-kontu erantsiko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean ordainduta erregistratu da.

Ez da zenbatekorik kapitalizatu atzerriko

viviendas a la sociedad Alokabide, por importe de 2,6 millones de euros.

Las principales promociones se corresponden, considerando las ventas con:

- Leioandi- Leioa parcela XII -96 VPO, 91 VPO transmitidas, con un precio de venta 12.571 miles de euros.
- Leioandi- Leioa parcela XI -108 VPO, 20 VPO transmitidas, con un precio de venta 2.796 miles de euros.
- Irun 32 VS de alquiler trasnmitidas a la sociedad vinculada Alokabide.
- Irun 48 VPO 48 viviendas transmitidas con un precio de venta de 6.833.

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe neto de 1.115.297 euros (2.669.125 euros netos al 31 de diciembre de 2017), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización. Para la determinación del deterioro la Sociedad considera la demanda existente; las localizaciones; estudios de mercado y el conocimiento del sector.

Seguros

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

12.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 357 miles de euros (742 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de

dirura aldatzeko diferentziengatik. Interesengatik kapitalizatutako guztizko zenbatekoa, erakundearen izakinen balioan sartzen diren aurreko ekitaldiei dagokiena barne, 2018ko abenduaren 31n, 7.826 mila euro ziren (8.234 mila euro 2017eko ekitaldiaren amaieran).

12.5. ERAIKINEN ERABILERAK EDO MOTAK

Hauxe da erakundearen aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen eta eskurapen-kostuaren aldaketaren eta amaierako saldoaren banakatzea, haien amaierako erabilera eta orubeei dagozkien zenbatekoak bereizita:

Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas. Dicho importe ha sido registrado con abono al epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas adjunta. No se ha capitalizado importe alguno por diferencias de cambio en moneda extranjera. El importe capitalizado por intereses total, incluyendo el correspondiente a ejercicios anteriores que forman parte del valor de las existencias de la entidad, a 31 de diciembre de 2018 asciende a 7.826 miles de euros (8.234 miles de euros al cierre del ejercicio 2017).

12.5. USOS O TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

El desglose de la variación y del saldo final de las existencias, coste de adquisición, de la Entidad de promociones en curso y de edificios construidos, distinguiendo el uso final de los mismos y los importes correspondientes a solares, es el siguiente:

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzea / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	42.992.546	17.782.485	830.195	-	61.605.226
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	2.412.529	4.287.086	3.085.487	-	9.785.102
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	34.115.799	11.528.704	1.274.277	-	46.918.780
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	231.193	281.046	474.081	-	986.320
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	6.233.025	1.685.649	(4.003.650)	-	3.915.024
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	26.243.728	1.105.885	37.857.248	(40.771.768)	24.435.093
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	337.574	196.165	8.324.035	(7.535.827)	1.321.947
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	6.146.024	161.646	29.438.915	(30.411.714)	5.334.871
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	278.269	176.565	709.451		1.164.285
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	19.481.861	571.509	(615.153)	(2.824.227)	16.613.990
Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	706.208	-	-	(241.038)	465.170
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					

• Lursailak / Terrenos	-	-		-
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	706.208	-	(241.038)	465.170

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	23.337.126	23.993.417	(4.337.997)	-	42.992.546
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	4.254.824	4.374.480	(6.216.775)	-	2.412.529
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	18.177.299	18.688.484	(2.749.984)	-	34.115.799
• Erabilera: merkataritza- lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	261.684	269.043	(299.534)	-	231.193
• Lursailak / Terrenos	643.319	661.410	4.928.296	-	6.233.025
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso					

Li.

Eraikitako eraikinak / <i>Edificios construidos</i>	<u>42.531.111</u>	856.128	4.346.117	(21.489.628)	26.243.728
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / <i>Uso:</i> <i>Viviendas y anejos</i>					
• Lursailak / <i>Terrenos</i>	1.013.880	35.549	180.465	(892.320)	337.574
• Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos</i> <i>de promoción en</i> <i>curso</i>	20.573.480	758.363	3.849.815	(19.035.634)	6.146.024
• Erabilera: merkataritza- lokalak eta garaje libreak / <i>Uso: Locales Comerciales</i> <i>y Garajes Libres</i>	454.396	9.258	46.998	(232.383)	278.269
• Lursailak / <i>Terrenos</i>					
• Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos</i> <i>de promoción en</i> <i>curso</i>	20.489.355	52.958	268.839	(1.329.291)	19.481.861
Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / <i>Edificios</i> <i>adquiridos y tanteos</i>	<u>430.364</u>	=	<u>275.844</u>	=	<u>706.208</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / <i>Uso:</i> <i>Viviendas y anejos</i>					
• Lursailak / <i>Terrenos</i>	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos</i> <i>de promoción en</i> <i>curso</i>	430.364	-	275.844	-	706.208

12.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK ESKURATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

2018 eta 2017 urteetan, erosketa mota hau ez da gertatu.

12.7. SALEROSKETA-KONPROMISO IRMOAK

Saltzeko konpromisoak

Sozietatea eskuragarri dauden sustapenetako etxebizitzak eta eranskinak merkaturatzen ari

12.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COBROS DE CRÉDITOS

En los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido este tipo de adquisiciones.

12.7. COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y VENTA

Compromisos de venta

La Sociedad está comercializando las

da eta 2018ko ekitaldiaren amaieran saltzeko konpromiso irmoak zituen; horien aurrerakina jaso du etorkizuneko jabeengandik, oro har, etxebizitzaren eta eranskinen guztizko zenbatekoaren % 20koa. Gainera, sozietateak lursailen besterentzeak zeuzkan kontratatuta erakundeekin, nagusiki, Zorrozaurre eremuan; eremuak urbanizatu ahala gauzatzen dira. Bestalde, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, eskuarki titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta, horien ordainetan, trukaturako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Azkenik, sozietateak aribideko sustapenetan ere badauzka etxebizitzak saltzeko konpromisoak, eta horiek hornitzaileei ordaintzeko erabiltzen dira. Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

viviendas y anejos de las promociones disponibles, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2018, sobre las que ha recibido de los futuros propietarios un anticipo, generalmente del 20% del importe total de la vivienda y sus anejos. Por último, la sociedad realiza contratos de permutas, generalmente de terrenos cedidos por los titulares para la promoción de viviendas y a cambio se entregarán viviendas, anejos y/o locales de las promociones construidas en los terrenos permutados. La sociedad también tiene compromisos de venta de viviendas en promociones en curso que son utilizadas para pagar a instituciones. El siguiente cuadro resumen los compromisos firmes de venta de la Entidad:

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2018/12/31 / 31/12/2018			
	Saltzeko konprometitutak o zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakina k / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzak kopurua / Nº de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ Nº de elementos libres
<u>Izakinak / Existencias</u>				
• Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	58.963	16.501	439	16
• Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	n/a	n/a	n/a	n/a
<u>Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:</u>				
• Eraikitzaileentzako ordainketa gisa / Como pago a constructores	n/a	-	n/a	n/a
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia	n/a	2.303	15	n/a
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Sestao	n/a	7.160	58	n/a
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka	n/a	175	-	1
• xx / Permuta de terrenos con la Diputación Foral de Bizkaia	n/a	145	1	1
<u>Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik / Cosa futura por ejecución de obras:</u>				
• Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)	n/a	4.046	-	1
• Otros	n/a	886	-	n/a
Guztira / Total		31.216		

	Milaka Euro / Miles de Euros
--	------------------------------

	2017/12/31 / 31/12/2017			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzien kopurua / Nº de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ Nº de elementos libres
Izakinak / Existencias				
• Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	49.513	9.255	318	125
• Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	-	195	n/a	n/a
Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:				
• Eraikitzaileentzako ordainketa gisa / Como pago a constructores	n/a	-	n/a	n/a
• Bilboko Udalarekin lursailak trukatzegatik Bolueta proiektua/ Permuta de terrenos con el Ayto de Bilbao Proyecto Bolueta	n/a	2.270	37	n/a
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia	n/a	2.303	15	n/a
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Sestao	n/a	7.218	58	n/a
• Mundakako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka	n/a	175	n/a	1
Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik /Cosa futura por ejecución de obras:				
• Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)	n/a	4.046	n/a	1
• Otros	n/a	7	n/a	n/a
Guztira / Total	-	25.469	-	-

Erosteke konpromisoak

2018ko abenduaren 31n ez dago lurzoruak erosteke konpromisorik.

Eskuratzeko eta eraikitzeko konpromisoak

2018ko abenduaren 31ean, elakrtearen jardura sustatzailearen ondoriozko eskuratzeko edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Beste konpromiso batzuk

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de compra de terrenos.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

2015ean, Sozietateak Zorrotzaurre eremuko lursailak eskuratu zizkion EAEko Administrazioari; haien ordaina eremuan zubi bat (San Inazio zubi) eraikitzea izango da; horrela, lursailak eraikuntza honen kostu-estimatuari balioztatu dira, alde guztiek zenbatetsia. 2017an hasitako esleipen prozesua ondoren, 2018ko martxoaren 8an azpiegitura honen eraikuntza-kontratua egin zuten, 8.337.611, 20 eurotako zenbatekoan. Eraikuntza hau Gauzatzen hasi eta 17 hilabetetara izango dela aurreikusten da. 2015ean estimatutako kostuarengain aplikatu behar diren gehiegizko kostuak ituntze-batzarrak konpentsatuko ditu eta jabeel urbanizazio-karga bat ezarriko zaie. Horiek dira sozietateak izakinak erosi eta saltzeko dituen konpromiso irmo bakarrak. Konprometitutako kostua 4.046 mila eurotako da.

Horiek dira sozietateak izakinak erosi eta saltzeko dituen konpromiso irmo bakarrak.

12.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITASUNEAN

Sozietatearen jabetzako lursail, aribideko sustapen eta eraikitako eraikin batzuk 18. oharrean zehaztutako maileguen bermean hipotekatuta daude; haien kontabilitate-balio garbia, 2018ko abenduaren 31n, 93 milioi euro ziren guztira (111 milioi euro 2017eko abenduaren 31n), gutxi gorabehera.

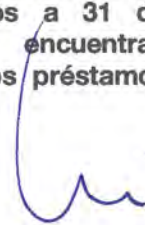
Otros compromisos

La sociedad adquirió en 2015 terrenos en el área de Zorrozaurre a la Administración de la CAV cuya contrapartida será la construcción de un puente (puente de San Ignacio), en el área, así los terrenos se han valorado al coste estimado de esta construcción, estimado por las partes. Tras el inicio del proceso de licitación en 2017, con fecha 8 de marzo de 2018 la sociedad procedió a formalizar el contrato de construcción de dicha infraestructura por importe de 8.337.611,20 euros, que se prevé sea finalizada en el plazo de 17 meses desde el inicio de su ejecución. El exceso del coste a incurrir sobre el coste estimado en 2015 será compensado por la Junta de Concertación y repercutido a los propietarios como carga de urbanización. El coste comprometido asciende a 4.046 miles euros.

Estos son los únicos compromisos en firme de compra y venta de existencias de la Sociedad.

12.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende a 31 de diciembre de 2018 a 93 millones de euros (111 millones de euros a 31 de diciembre de 2017), se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 18.



13. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

Hauxe zen balantzze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n:

	Euroak / Euros	
	2018.12.31 /31.12.2017	2017.12.31 / 31.12.2017
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	1.507	1.407
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	9.921.087	8.018.506
Guztira / Total	9.922.594	8.019.913

Sozietateak dituen kontu korronteak xedapen askekoak dira eta merkatuko interes-tasetan ordainduta daude.

13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjuntos, es la siguiente:

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



14. FUNTS PROPIOAK

14. FONDOS PROPIOS

14.1. ESKRITURETAN JASOTAKO KAPITALA

2018ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.393 akzio 2017eko ekitaldian); bakoitzaren balio nominala 3.005,06 euro ziren, eta guztiz harpidetuta eta ordainduta zeuden, honela zehazki:

14.1. CAPITAL ESCRITURADO

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2017) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2018ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2018		2017eko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2017	
	Akzio kopurua /	Ehuneko / Porcentaje	Akzio kopurua /	Ehuneko / Porcentaje
	Número de Acciones		Número de Acciones	
Eusko Jaurilaritza / Gobierno Vasco	9.746	78,64%	9.746	78,64%
Kutxabank, S.A.	2.303	18,58%	2.303	18,58%
Laboral Kutxa	344	2,78%	344	2,78%
Guztira / Total	12.393	100,00%	12.393	100,00%

14.2. JAULKIPEN-PRIMA

Kapital-sozietateei buruzko legearen testu bateginak berariaz baimentzen du jaulkipen-primako saldoa kapitala handitzeko erabiltzea eta ez du muga zehatzik ezartzen saldo horren eskuragarritasunari dagokionez.

14.2. PRIMA DE EMISIÓN

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

14.3. LEGEZKO ERRESERBA

Kapital-sozietateei buruzko testu bateginaren 274. artikulua arabera, sozietateek ekitaldiko mozkinaren % 10 xedatuko dute legeko erreserbarako, harik eta erreserba hori, gutxienez, kapital sozialaren % 20ra heldu arte.

14.3. RESERVA LEGAL

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

Legezko erreserba kapitala handitzeko erabili ahalko da, jadanik handitutako kapitalaren % 10 gainditzen duen saldoaren zatian. Arestian aipatutako helbururako izan ezik, eta kapital

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

sozialaren % 20 gaintzen ez duen bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko soilik erabili ahalko da, baldin eta horretarako bestelako erreserba eskuragarriak nahikoak ez badira.

14.4. BESTE ERRESERBA BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n:

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

14.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	2018.12.31 / 31.12.2018	2017.12.31 / 31.12.2017
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia / Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Borondatezko erreserba / Reserva voluntaria	11.671.850	11.671.850
Reserva de capitalización / Kapitalizazio erreserba	6.001.947	5.078.230
	18.312.132	17.388.415

14.4.1. Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia

"Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia" delakoko saldoa 1996ko ekitaldiko sozietateen gaineko zergaren likidazioari aplikatutako zerga-onurei lotuta dago, 8/95 Foru Arauaren 10. artikuluekin bat etorritik. Aipatutako erreserba pasiboan gorde beharko da eta gauzatu denetik 5 urte igarotakoan soilik aplikatu ahalko da kapitala handitzeko edo aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak murrizteko.

14.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

14.4.3. Kapitalizazio erreserba

Kapitalizazio erreserbak, sozietateari aplika dakioken araudiaren arabera, erreserba horretarako den zerga oinarria murrizten uzten du.

Bestalde, murrizketak zerga oinarriaren % 10 ezin du gaintu eta erreserba

14.4.1. Reserva especial para inversiones productivas

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

14.4.2. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

14.4.3. Reserva de capitalización

La reserva de capitalización, en virtud de la normativa foral aplicable a la sociedad, permite reducir de la base imponible aquella parte del beneficio destinado a dicha reserva.

Por otro lado, la reducción no puede superar el 10% de la base imponible previa

ezinbestekoa da 5 urtez, galerak badaude salbu. 2018ko abenduaren 31ko saldoa 2017eko ekitaldiko emaitzarekin ezarri zen.

y la reserva es indisponible durante 5 años, salvo que existan pérdidas. La variación en el saldo a 31 de diciembre de 2018 ha sido dotada con el resultado del ejercicio 2017.



15. FUNTS PROPIOAK

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

15. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, son las siguientes:





2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	Euroak / Euros										2018.12.31 / 31.12.2018		
		2017.12.31 / 31.12.2017			Eransketa / Adiciones	Eransketen zerga-efektua / Efecto impositivo de las adiciones	Kerzteak / Retiros	Kerzteen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzetarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzetarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	XXX/Regularización por cambio de tipo impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto
		Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto										
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	145.301.101	30.834.942	(8.633.763)	22.201.159	5.800.950	(1.392.228)	(4.500.940)	1.080.226	(6.096.023)	1.463.190	1.233.398	26.036.329	(6.249.197)	19.789.132
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestaor	8.300.000	-	-	-	4.315.000	(1.035.600)	-	-	-	-	-	4.315.000	(1.035.600)	3.279.400
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	9.831.546	394.040	(107.531)	276.509	1.382.089	(331.697)	-	-	(717.032)	172.088	15.362	1.049.077	(251.778)	797.299
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	934.943	(261.784)	673.159	-	-	-	-	(19.988)	4.797	37.398	914.955	(219.589)	695.366
Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	(340.072)	874.472	-	-	-	-	-	-	48.581	1.214.544	(291.491)	923.053
Subvención cesión gratuita terreno Gebro	1.872.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beste batzuk / Otros	-	135.950	(38.065)	97.885	156.750	(37.620)	-	-	(86.706)	20.609	5.438	205.994	(49.438)	156.556
Guztira / Total	165.647.191	33.504.419	(9.381.235)	24.123.184	11.654.769	(2.797.145)	(4.500.940)	1.080.226	(6.920.349)	1.660.884	1.340.177	33.737.899	(8.097.093)	25.640.806



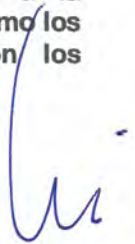
2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	Euroak / Euros											
		2016. 12. 31 / 31. 12. 2016			Eransketa / Adiciones	Eransketen zerga- efektua / Efecto impositivo de las adiciones	Keritzak / Retiros	Keritzaren zerga- efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzarako egozpeneren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	2017. 12. 31 / 31. 12. 2017		
		Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga- efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto							Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga- efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	142.755.899	27.999.837	(7.889.754)	20.110.083	3.255.707	(911.599)	-	-	(360.000)	100.999	30.834.942	(8.633.783)	22.201.159
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestaio	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	8.942.018	216.200	(80.509)	155.694	492.541	(137.911)	-	-	(394.701)	90.916	394.040	(107.531)	276.509
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	(230.000)	720.000	-	-	-	-	(65.057)	182.16	834.943	(261.794)	(673.159)
Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	-	-	-	1.214.544	(340.072)	-	-	-	-	1,214,544	(340,072)	874,472
Beste batzuk / Otros	-	198.917	(55.699)	143.218	198.101	(55.499)	(135.000)	37.600	(128.039)	35.299	135.900	(38.093)	97.805
Guztira / Total	162.212.420	29.374.954	(8.224.989)	21.149.965	5.160.893	(1.445.049)	(135.000)	37.600	(699.429)	251.000	33.504.419	(9.361.239)	24.123.180

Hauak ziren zehatz-mehatz, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de las subvenciones concedidas, los importes pendientes de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los importes pendientes de cobro, son los siguientes:



2018.12.31 / 31.12.2018:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke daqoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke daqoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 19)	Guztira / Total	Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk: zorduna emandako diru-laguntzengatik (22. oharra) / Otros creditos con las administraciones publicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
					Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	145.301.101	26.038.329	20.724.939	46.763.268	-	21.622.650	21.622.650
Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Sestao	8.300.000	4.315.000	3.985.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	9.831.546	1.049.077	7.477.871	8.526.948	-	6.828.431	6.828.431
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	914.955	-	914.955	-	-	-
Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Subvención cesión gratuita terreno Gebxo	1.872.000	-	1.872.000	1.872.000	-	-	-
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	205.994	936.120	1.142.114	130.513	-	130.513
Guztira / Total	165.647.191	33.737.899	34.995.930	68.733.829	130.513	28.451.081	28.581.594



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2017.12.31 / 31.12.2017:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihurtzeko zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 19)	Guztira / Total	Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk: zorduna emandako diru-laguntzengatik (22. oharra) / Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
					Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	142.755.858	90.894.941	20.793.602	51.598.543	-	22.453.692	22.453.692
Kuelo-Sestorako diru- laguntza / Subvención Kuelo-Sestao	8.900.000	-	8.900.000	8.900.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru- Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	8.942.018	384.040	8.020.562	8.404.602	-	7.417.345	7.417.345
Salburuko Eguneke Zentrorako diru-laguntza (A- 32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	994.943	-	994.943	1.000.000	-	1.000.000
Subvención cesión gratuita terreno Zorrozeurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	135.951	1.518.908	1.654.859	49.525	-	49.525
Guztira / Total	162.212.420	33.504.419	38.603.072	72.107.491	1.049.525	29.871.037	30.920.562

(*) 2018ko ekitaldiako programa-kontratuak eta uko egiteekin eguneraturiko zenbatekoak.
(**) Funtsean, 2002tik aurrera sustapenak eta urbanizazio osagarriak.

(*) Importes actualizados con contratos programas y renunciaciones del ejercicio 2018.
(**) Básicamente promociones anteriores al 2002 y urbanizaciones complementarias.

1. eta 4.11 oharrek sozietateak Eusko Jaurlaritzak jasotzen dituen Programa-Kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dute. 2018ko ekitaldian 2018ko Programa-Kontratua gauzatu da, 4.310 mila eurotako diru-laguntzak eman direlarik. 2017ko ekitaldian 2017ko Programa-Kontratua gauzatu zen, 6.540 mila eurotako diru-laguntzak eman zirelarik.

8.200.000 eurotako diru-laguntza Sestaorako udalerrirako hirigintza-birsorkuntza aurrera eramateko laguntzekin bat dator, Udalarekin, Eusko Jaurlaritzarekin eta Sozietatearekin sinatutako hitzarmena betetze arren.

Salburuako Eguneko Zentroa dirulaguntza, Gasteizko Salburuan bazterketa arriskuan zeuden pertsonen zuzendutako ekiopmendu baten (Eguneko Zentroa) gauzatze eta egokitzapenean izandako gastuei aurre egiteko jasotako diru ordainari dagokio. 2014ko ekitaldian, eta 1.000.000 eurotara iristen den, Arabako Foru Diputazioarekin sinatutako elkarlanerako hitzarmen baten parte da dirulaguntza hau. Hitzarmen honek AFA-ri 30 urtez higiezin honen doako lagapena aurreikusten du, 2034ko maiatzean bukatzen direnak. (8. Oharra)

Koroatze auzoan egindako jarduerengatik dirulaguntza, Gasteizko Koroatze auzoarentzat Hiriaren Birgaitze Proiektu Integratu baten garapenarengatik jasotako laguntzei dagokio. Proiektu honen helburua, eraginkortasun energetikoa, mugikortasun jasangarria eta IKT konponbide oso eta orekatuen garapen eta hedapenaren bitartez hiri gune honetan bizi kalitatea era jasangarri batean hobetzea da. Proiektua, SmartEnCity proiektu eropearraren parte da, eta helburutzat CO2tik aske diren hiri adimentsuen sorrerarako elkarbanatutako estrategia baten diseinua du. Laguntza hauek bere oinarria, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Kontseilariak, 2016ko urriaren 25ean emandako aginduan dute oinarri. Agindu horretan 7.610.000 eurotako dirulaguntza finkatzen da proiektu honen gastuen estaldurarako eta beste. Horretaz gain finantziatzeko zailtasunak dituzten pertsonak laguntzeko Berme Fondo gisa erabiliko da.

Las Notas 1 y 4.11 describen el funcionamiento y los requisitos de los Contratos-Programa que recibe la sociedad del Gobierno Vasco. En el ejercicio del 2018 se ha formalizado el Contrato- Programa del 2018, habiéndose asignado subvenciones por importe de 4.310 miles de euros. En el ejercicio 2017 se formalizó el Contrato-Programa del 2017 habiéndose asignado subvenciones por importe de 6.540 miles de euros.

La subvención de Sestao por importe de 8.300.000 euros se corresponde con las ayudas percibidas para la ejecución de la regeneración urbanística del municipio de Sestao, en cumplimiento de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento, Gobierno Vasco y la Sociedad.

La Subvención Centro de Día Salburua se corresponde con la compensación recibida para costear los gastos incurridos en la ejecución y acondicionamiento de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua- Vitoria-Gasteiz (Centro de día) de acuerdo con un Convenio de Colaboración suscrito con la Diputación Foral de Álava durante el ejercicio 2014 y que asciende a un importe de 1.000.000 euros. Este convenio considera la cesión gratuita de este inmovilizado a DFA durante 30 años que vencen en mayo de 2034. (Nota 8)

La Subvención por Actuaciones en el Barrio de Coronación corresponde a las ayudas recibidas para el desarrollo de un Proyecto de Regeneración Urbana Integrada para el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz, que tiene como objetivo el desarrollo y despliegue de soluciones integradas y equilibradas en eficiencia energética, movilidad sostenible y TICs, que mejoren de manera sostenible la calidad de vida en este núcleo urbano. El proyecto forma parte de la propuesta europea SmartEnCity, y tiene como objetivo diseñar una estrategia común de creación de ciudades inteligentes libres de CO2. Estas ayudas tienen su fundamentación en la Orden de 25 de octubre de 2016 del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el que se establece un importe de 7.610.000 euros destinados a la cobertura de gastos de proyecto, obra y otros, además de para actuar en concepto de Fondo de Garantía destinado a

Horretaz gain, erakundeak, bere sozioekin batera, proiektuan, diru laguntzen akordio bat izenpetu zuen 2015ean Sare eta Berrikuntzarako Agentzia ejekutiboarekin (INEA) rekin, zeinaren bitartez, koroatze auzoko etxebizitzaren birgaitzea eraginkortasun energetikoa hobetu eat District heating zento bat sortzeari zuzendutako 4.721.428 eurotako diru kopurua jasoko du. 2018ko abenduaren 31erako, Erakundeak 1.119.3030 eurotako aurrerapen bat jaso zuen (839.477 euro 2017an). Erakundeak, 2018. urtean 502.394 eurotako gastuak izan ditu (2017 urtean 167.840 eurotako gastua izan zuen), "Ondasun Garbia - Diru-laguntzak, dohaintzak eta jasotako Legatuak" epigrafean jasotzen zirenak. Zergaldiari dagokion zenbateko garbia da. Gastu hauetaz gain Sozietateak barne-kudeaketaren ondorioz sortutako gastu gehigarriak izan ditu.

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

Gainera, 2018ko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldian, sozietateak 24.652 euroko (242.590 euro 2017eko ekitaldian) ustiapeneko diru-laguntzak erregistratu ditu, funtsean, Europako erakundeena; galera-irabazien kontu erantsiko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean daude erregistratuta.

la ayuda directa para personas con dificultades de acceso a la financiación. Adicionalmente la Entidad junto con sus socios en el proyecto suscribió en 2015 un acuerdo de subvención con la Agencia Ejecutiva de Innovación y Redes (INEA) por el que recibirá un importe adicional previsto de 4.721.428 euros, orientados a financiar las obras de rehabilitación de las viviendas del Barrio de Coronación destinadas a mejorar la eficiencia energética y la instalación de un centro de District Heating. A la fecha de 31 de diciembre de 2018, la Entidad había recibido un anticipo de éste último importe de 1.119.303 euros (839.477 euros en 2017). La Entidad ha incurrido en el ejercicio 2018 en gastos por cuantía de 502.394 euros (167.840 euros en el ejercicio 2017) que figuraban registrados en el epígrafe "Patrimonio Neto-Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" por su importe neto del efecto impositivo. Además de estos gastos la Sociedad ha incurrido en gastos adicionales derivados de la gestión interna.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha registrado subvenciones de explotación, básicamente de organismos europeos, por importe de 24.652 euros (242.590 euros en el ejercicio 2017) que se encuentran registradas en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



16. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

16.1. EPE LUZERA KO ETA LABURREKO HORNIDURAK

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

16.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

Los movimientos habidos en los ejercicios 2018 y 2017 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2017	Zuzkidura garbia (23. oharra) / Dotación neta (Nota 23)	Saldoa / Saldo a 31.12.2018
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
• Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	7.036.405	1.498.666	8.535.071
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
• Merkataritza-eragiketengatik hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	18.833.603	87.475	18.921.078
Guztira / Total	25.870.008	1.586.141	27.456.149

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Zuzkidura garbia (23. oharra) / Dotación neta (Nota 23)	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
• Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	7.592.208	(555.803)	7.036.405
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
• Merkataritza-eragiketengatik hornidurak	19.529.559	(605.056)	18.923.803

/ Provisiones por operaciones comerciales			
Guztira / Total	27.121.767	(1.251.759)	25.870.008

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, “Epe luzeko hornidurak - Arrisku eta gastuetarako hornidurak” epigrafeak aribidean dauden auzien edo sozietatearen jardueraren ibilbide arruntean sortzen diren erreklamazioen, kalte-ordainen, kontingentzien edo beste betebeharrak batzuen erantzukizun gertagarrien edo ziurren estaldurako hornidurak bildu ditu, gaur egun ebazteke badaude eta bukatuta dauden eta adjudikaziodunekin irekitako erreklamazioak dituzten sustapenei badagozkie. Hornidura horiek betebeharra ezerezteko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren ondorioei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontuan hartuta. Analisiak sozietatearen sail juridikoak egiten ditu, hala badagokio, kanpoko aholkularien aholkuek baliatuz. Sozietatearen administratzaileen ustez, hornidura hori nahikoa da zentzuz zenbatetsi ahal den eta aribideko auzien eta erreklamazioen ondorioz egon litezkeen erantzukizun-kopurua estaltzeko. 2018ko ekitaldian 1,6 miloi eurotako hornidura ezarri da aurreko ekitaldietan emandako etxebizitza promozioen ondorioz sortutako erantzukizunei aurre egiteko. Sozietatearen administratzaileek hornidura hau nahikoa dela pentsatzen dute, uneko auzi eta erreklamazioen ondorioz egon daitekeen arrazoizko erantzukizunari erantzuteko.

Era berean, “Epe laburreko hornidurak - Merkataritza-eragiketengatik hornidurak” epigrafeak obrak bukatzeagatik zein saneamendu eta ebikzioagatik hornidura jasotzen du; funtsean, bermeak eta egin beharreko urbanizazio-, obra- eta erremate-kostuak dira, saldutako lursail eta sustapenei zein egindako obrei dagozkienak, baita bezeroek jarritako erreklamazioen bermearen hornidura ere. Oro har, hauek aitortzen dira lursailak eta higiezinak sustapenak saltzen diren datan, aurretiko esperientzian edo sektoreko erreferentzietan eta jabeek

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el epígrafe “Provisiones a largo plazo – Provisiones para riesgos y gastos” recoge las provisiones en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso o reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones que surgen en el curso ordinario de la actividad de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución y que se corresponden a promociones ya terminadas en las que existen reclamaciones abiertas con los adjudicatarios. Estas provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Los análisis son realizados conjuntamente por el Departamento Jurídico de la sociedad con el asesoramiento, en su caso, de asesores externos. En el ejercicio 2018 se ha dotado una provisión por importe de 1,6 millones de euros para hacer frente a responsabilidades e promociones entregadas en ejercicios anteriores. Los Administradores de la Sociedad consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Asimismo, el epígrafe “Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales” recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde, básicamente, a los costes por garantías y a los costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes. En general, se reconocen en la fecha de venta de los terrenos y las promociones inmobiliarias, en base a la

egindako erreklamazioetan oinarrituta. Halaber, hornidura horrek sozietateak Zorrozaurreko eremuko finen gaineko urbanizazio gastuetan duen partaidetzaren kalkuluajasetzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2018ko abenduaren 31ko zenbatekoa 12.169 milaka euro zen (12.479 milaka euro, 2017ko ekitaldiaren amaieran).

Epigrafe hauei dagozkien aldaketa garbiak, 1.586.141 euro eta y 1.251.759 euro 2018 eta 2017 ekitaldietan hurrenez hurren, gehituak izan dira "Hornidura soberakinak" eta "beste ustiapen-gastu batzuk- Merkataritza-eragiketengatik horniduren galerak, narriadura eta aldaketa atxikitutako galdu-irabazietan azaltzen direlarik (23. Oharra). Administrazioaileek, hornidura hauek nahikoak eta ez gehiegizkoak direla uste dute. Administrazioek uste dute xedapen horiek urtero amaitzean ahalik eta estimazioan oinarritzen direla informazio erabilgarriaren arabera; eta merkatuaren inguruabarrak eta erakundearen esperientzia historikoa.

16.2. KONTINGENTZIAK

2018ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, erakunde publikoen aurrean urbanizazio-obren bermeak izateko, 3.172 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (4.663 mila euro 2017eko abenduaren 31n, funtsean, bezeroengandik jasotako aurrerakinen itzulketagatik). Hauxe zen, 2018eko eta 2017ko abenduaren 31n, abal eta bermeengatik aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios. Asimismo, esta provisión recoge la estimación por la participación de la sociedad en los gastos de urbanización sobre las fincas del área de Zorrozaurre que han sido ya transmitidas libres de cargas urbanísticas. El importe a 31 de diciembre de 2018 asciende a 12.169 miles de euros (12.479 miles de euros al cierre del ejercicio 2017).

Las variaciones netas a estos epígrafes por importes 1.586.141 euros y 1.251.759 euros de los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente, han sido registradas con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" y abono al epígrafe "Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" respectivamente de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 23.6). Los Administradores estiman que dichas provisiones se basan en la mejor estimación posible al cierre de cada ejercicio en función de la información disponible; y las circunstancias del mercado y la experiencia histórica de la Entidad.

16.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2018, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, básicamente, en concepto de garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos por importe de 3.172 miles de euros, aproximadamente (4.663 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, básicamente, por devolución de anticipos recibidos de clientes). Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2018.12.31 / 31.12.2018	2017.12.31 / 31.12.2017
Urbanizazio-obrak / Obras de urbanización	1.257	2.037
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	114	939
Auziak / Litigios	1.682	1.682
Beste batzuk / Otros	119	5
Guztira / Total	3.172	4.663

Abal horiek higiezin enpresen erantzukizun normalaren ondoriozkoak dira, funtsean, bere kontratu-betebeharrak egikaritu eta betetzeagatik.

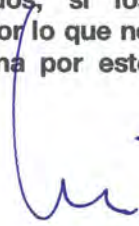
Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 14.091 mila eurokoak, gutxi gorabehera (14.877 mila euro 2017ean), obrak ezin hobeki eraikitzen direla bermatzeko.

Sozietatearen administratzaileen ustez, mailegatutako abalen eta bermeen ondorioz sor litezkeen pasiboak, egonez gero, ez lirateke garrantzitsuak izango; beraz, ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik eratu.

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

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 14.091 miles de euros, aproximadamente (14.877 miles de euros en el 2017), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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



17. FINANTZA-PASIBOAK:
KATEGORIAK ETA EPEMUGAK
17. PASIVOS FINANCIEROS:
CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS
17.1. FINANTZA-PASIBOEN
KATEGORIAK

Hemen zehazten da 2018ko eta 2017eko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten araberako sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

17.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS
FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2018.31.12 / 31.12.2018:

Euroak / Euros						
KATEGORIA / CATEGORÍA	Epe luzeko finantza-tresnak / <i>Instrumentos financieros a largo plazo</i>		Epe murrizteko finantza-tresnak / <i>Instrumentos financieros a corto plazo</i>		Guztira / Total	
	Beste finantza- pasibo batzuk / <i>Otros pasivos financieros</i>	Kreditu- erakundeekiko zorrak (18. oharra) / <i>Deudas con entidades de crédito (Nota 18)</i>	Kreditu- erakundeekiko zorrak (18. oharra) / <i>Deudas con entidades de crédito (Nota 18)</i>	Beste batzuk / <i>Otros</i>		
				Beste finantza- pasibo batzuk (19. oharra) / <i>Otros pasivos financieros (Nota 19)</i>	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / <i>Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar</i>	
						Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / <i>Débitos y partidas a pagar</i>

2017.31.12 / 31.12.2017:

KATEGORI A / CATEGORÍA A	Euroak / Euros					Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a largo plazo		Epe murrizteko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a corto plazo			
	Beste finantza- pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Kreditu- erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste batzuk / Otros		
				Beste finantza- pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 19)	Merkataritza hartzekodun ak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / Débitos y partidas a pagar	1.637.404	8.590.842	75.623.057	65.895.909	44.033.861	195.781.073

Sozietatearen administratzaileen ustez, "Ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak" direlakoan kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

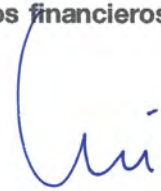
Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

17.2. FINANTZA-PASIBOAK EPEMUGEN ARABERA SAILKATZEA

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

17.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

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



2018.12.31 / 31.12.2018:

	Euroak / Euros						
	2019	2020	2021	2022	2023	> 2024	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
• Kreditu erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	13.289.412	11.788.433	12.411.702	13.230.061	2.544.050	3.696.971	56.960.629
• Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 19)	37.507.535	1.934.443	1.444.495	1.404.556	1.313.589	3.771.536	47.376.154
Guztira / Total	50.796.947	13.722.876	13.856.197	14.634.617	3.857.639	7.468.507	104.336.783
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
• Hornitzaileak / Proveedores	17.344.224	-	-	-	-	-	17.344.224
• Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	3.042	-	-	-	-	-	3.042
• Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	31.216.012	-	-	-	-	-	31.216.012
Guztira / Total	48.563.278	-	-	-	-	-	48.563.278
Guztira / Total	99.360.225	13.722.876	13.856.197	14.634.617	3.857.639	7.468.507	152.900.061

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / Euros						
	2018	2019	2020	2021	2022	> 2023	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
• Kreditu erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	12.661.086	17.965.632	15.592.633	14.894.246	15.740.596	7.359.706	84.213.899
• Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 19)	65.895.909	454.109	464.857	341.232	168.840	208.366	67.533.313
Guztira / Total	78.556.995	18.419.741	16.057.490	15.235.478	15.909.436	7.568.072	151.747.212
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
• Hornitzaileak / Proveedores	18.565.049	-	-	-	-	-	18.565.049
• Hornitzaileak, taldeko enpresak, epe laburrean / Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	10	-	-	-	-	-	10

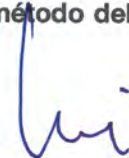
• Bezeroen aurrerakina / <i>Anticipo de clientes</i>	25.468.802	-	-	-	-	-	-	25.468.802
Guztira / Total	44.033.861	-	-	-	-	-	-	44.033.861
Guztira / Total	122.590.856	18.419.741	16.057.490	15.235.478	15.909.436	7.568.072		195.781.073

17.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2018ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 1.530 mila euro izan dira (2.342 mila euro 2017eko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

17.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2018, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 1.530 miles de euros (2.342 miles de euros durante el ejercicio 2017), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.



KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK

18. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Hauek dira, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, ia denak, haren akziodunak diren finantza-erakundeekin (14. eta 21. oharak) zituen zorrak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, en su práctica totalidad con las entidades financieras que forman parte de su accionariado (Nota 14 y 21), son los siguientes:

2018.12.31 / 31.12.2018:

	Euroak / Euros			
	Epemuga / Vencimiento			
	Muga / Límite	12 hilabete baino gutxiago / Menos de 12 meses	12 hilabete baino gehiago / Más de 12 meses	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	162.273.736	54.416.266	2.449.623	56.865.889
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	5.000	-	5.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	89.740	-	89.740
Guztira / Total	172.273.736	54.511.006	2.449.623	56.960.629

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / Euros			
	Epemuga / Vencimiento			
	Muga / Límite	12 hilabete baino gutxiago / Menos de 12 meses	12 hilabete baino gehiago / Más de 12 meses	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	129.844.167	72.541.149	8.590.842	81.131.991
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	3.000.000	-	3.000.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	81.908	-	81.908
Guztira / Total	139.844.167	75.623.057	8.590.842	84.213.899

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2018ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 1,47 izan da (%1,75 2017eko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatik zorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie. Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

Arestian deskribatutako maileguek eta kredituek klausula batzuk betetzeko eskatzen dute, eta sozietatearen administratzaileen arabera guztiz bete dira.

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado. El tipo de interés medio durante el ejercicio 2018 ha sido del 1.47 % (1,75% en el ejercicio 2017). La deuda por intereses indicada en los cuadros anteriores se corresponde con intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio. La sociedad se encuentra al día en sus obligaciones con entidades financieras.

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



19. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n:

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	Oharra / Nota	2018.12.31 / 31.12.2018	2017.12.31 / 31.12.2017
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketak aukerak / <i>Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.</i>	8		1.118.619	1.637.404
Subtotal ez arrunta / <i>Subtotal no corriente</i>			1.118.619	1.637.404
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / <i>Deudas transformables en subvenciones</i>	15		34.995.930	38.603.072
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / <i>Otros pasivos financieros no bancarios</i>	19.1		1.200.365	4.384.223
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / <i>Anticipos reintegrables y préstamos</i>	19.2		10.000.000	22.700.000
Epe laburreko fidantzak / <i>Fianzas a corto plazo</i>			61.240	208.614
Subtotal arrunta / <i>Subtotal corriente</i>			46.257.535	65.895.909
Guztira / Total			47.376.154	67.533.313

19.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2018 eta 2017ko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen ditu. Iraungi ziren eta Sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala burututakoan, 30 egunekoa, eraikitzaileek deskontatu ahal izan dituzte, finantza-erakundeek eta Eusko Jaurlaritzak 2005eko urtarrilaren 3an sinatu zuten etxebizitzak Sustatu, Eskuratu eta Birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari heltzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da. Deskontu-lerro horien gehienezko epemuga 3

19.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este epígrafe recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3

edo 4 urtekoa da edo, lehenago gertatzen bada, etxebizitzaren eskriturak egiten diren data; epe laburrean sailkatzea da ezarritako irizpide orokorra.

Deskontu-linea horiek diru-laguntzak jaso ditzakete, 2017ko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzarmenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzaren sustapenak finantzatzeko xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

Era berean, epigrafe honek sortutako eta ordaindu gabeko interesen periodifikatzea biltzen du, 0 eurokoa (697 2017eko ekitaldian). Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

de enero de 2005, y sus posteriores renovaciones. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 3 ó 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo.

Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera vigente al 31 de diciembre de 2018. En concreto, en el caso de la Sociedad, se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

Asimismo, este epígrafe recoge la periodificación de los intereses devengados y no pagados por importe de 0 euros (697 en el ejercicio 2017). Los límites, vencimientos e importes dispuestos son los siguientes:

Epemuga / Vencimiento	Euroak / Euros			
	2018.12.31 / 31.12.2018		2017.12.31 / 31.12.2017	
	Muga / Limite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Limite	Xedatuta / Dispuesto
2019	-	-	8.525.000	98.123
2020	4.600.000	-	6.500.000	4.327.519
2021	14.630.000	1.200.365	16.575.000	-
2022	20.432.620			
Guztira / Total	39.662.620	1.200.365	31.600.000	4.425.642

19.2. AURRERAKIN ITZULGARRIAK ETA MAILEGUAK

2018ko abenduaren 31n, "Aurrerakin itzulgarri" guztiak kitatu dira. 2017ko abenduaren 31n Sozietatearen akzioduna den (14. Oharra) Eusko Jaurlaritzak emandako bi aurrerakin itzulgarri erregistratuta zeuden, bata 14.600.000 eurokoa zen bestea 8.100.000 eurokoa. Aurrerakin hauek, kitatu arte, merkatu interes-tasa bat sortzen dute. 2018ko ekitaldian sortutako interesen zenbatekoa 37.995 eurotakoa da (2017ko ekitaldian 70.375

19.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES Y PRESTAMOS

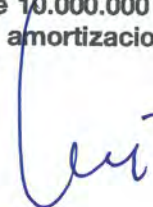
A 31 de diciembre de 2018 la totalidad de los "Anticipos reintegrables" han sido cancelados. A 31 de diciembre de 2017 figuraban registrados dos anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco, a su vez accionista de la Sociedad (Nota 14), por importes de 14.600.000 euros y 8.100.000 euros. Estos anticipos devengaban un tipo de interés de mercado, hasta su cancelación. El importe de los intereses satisfechos en el

eurotakoa).

ejercicio 2018 asciende a 37.995 euros (70.375 euros en el ejercicio de 2017).

2018ko abenduaren 31n, epigrafe honetan jasotako saldoa Eusko Jaurlaritzak ekitaldi honetan emandako mailegu bati dagokio, honen zenbatekoa 10.000.000 eurotakoa izanik, 8 urtetarako eta urteroko amortizazioa kuota konstanteen bitartez egingo delarik.

A 31 de diciembre de 2018, el saldo recogido en este epígrafe corresponde a un préstamo concedido en el presente ejercicio por el Gobierno Vasco por importe de 10.000.000 por un plazo de 8 años y con amortizaciones anuales en cuotas constantes.



20. HORNITZAILEEI ORDAINTZEKO BATEZ BESTEKO ALDIARI BURUZKO INFORMAZIOA

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erakundeari buruzko informazio honek egiaztatzen du sozietateak egindako ordainketa-geroratzak legeak ezartzen dituen mugaren barruan daudela:

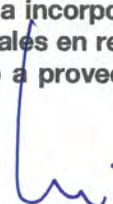
20. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

De acuerdo con la normativa en vigor, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018	2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / <i>Periodo medio de pago a proveedores</i>	20	18
Ordaindutako eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pagadas</i>	20	18
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pendientes de pago</i>	5	17
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos realizados</i>	50.023.449	56.995.789
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos pendientes</i>	6.742.676	6.375.461

Informazioa Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren 2016ko urtarrilaren 29ko ebazpenarekin, urteko kontuen memorian hornitzaileei merkataritza-eragiketetan ordaintzeko batez besteko aldiari lotuta sartu beharreko informazioari buruzkoarekin, bat etorri prestatu da.

Esta información se ha preparado de acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

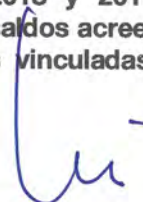


**21. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO
SALDOAK ETA ERAGIKETAK****21. SALDOS Y OPERACIONES CON
PARTES Y VINCULADAS****21.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO
SALDOAK**

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

**21.1. SALDOS CON PARTES
VINCULADAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:





2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2018.12.31 / 31.12.2018:

	Euroak / Euros								
	Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)								
	Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (22. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeeiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Nota 19)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 19.2)	Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• Alokabide, S.A. (12.oharra) / (Nota 12)	374.767	-	-	-	-	-	-	-	(11.464.494)
Guztira / Total	374.767	-	-	-	-	-	-	-	(11.464.494)
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jauriaritza / Gobierno Vasco	67.223	1.954.545	6.828.431	(2.182.818)	-	(32.212.908)	(10.000.000)	(983)	(4.046.187)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	(56.545.773)	-	-	(88.757)	-
Guztira / Total	67.223	1.954.545	6.828.431	(2.182.818)	(56.545.773)	(32.212.908)	(10.000.000)	(89.740)	(4.046.187)
Guztira / Total	441.990	1.954.545	6.828.431	(2.182.818)	(56.545.773)	(32.212.908)	(10.000.000)	(89.740)	(15.510.681)

Li-

2017.12.31 / 31.12.2017:

Euroak / Euros								
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreeador)								
Bazeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Inbentarioak / Inventario	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik, kobratu beharreko kontuak (22. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeetako zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros. Deudas por subvenciones (Notas 19 y 15)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 19.2)	Berezien kumaketak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas								
• Alokabide, S.A. (12. oharra) / (Nota 12)	832.725	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	832.725	-	-	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas								
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	2.030.891	299.477	30.871.036	(1.976.688)	-	(38.603.072)	(22.700.000)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	(83.729.393)	-	-	-
Guztira / Total	-	2.030.891	299.477	30.871.036	(83.729.393)	(38.603.072)	(22.700.000)	(4.046.187)
Guztira / Total	832.725	2.030.891	299.477	30.871.036	(1.976.688)	(83.729.393)	(22.700.000)	(4.046.187)

Li

21.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak hemen zehazten direnak izan dira:

21.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros								
	Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)								
	Alokairuengatikotako diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitzasalmentagatikotako diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezin Inbertsioak Salmenta etekina / Beneficio venta Inversiones Inmobiliarias	Finantza-sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru-laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisionamientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas	642.542	73.967	990.543	5.492.209	-	-	-	-	-
• Aokabide, S.A.									
Guztira / Total	642.542	73.967	990.543	5.492.209	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jaurlaritzak / Gobierno Vasco	-	-	-	-	129.801	5.760.177	(6.010)	-	(38.517)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.519.864)
Guztira / Total	-	-	-	-	129.801	5.760.177	(6.010)	-	(1.558.381)
Guztira / Total	642.542	73.967	990.543	5.492.209	129.801	5.760.177	(6.010)	-	(1.558.381)

hi



2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros								
	Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)								
	Alokatuengatikoko diru sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitza salmentagatikoko diru sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezinaren inbertsioak / Salmenta etekinak / Beneficio venta inversiones inmobiliarias	Finantza sarrerak / Ingresos financieros	Imputazioa diru laguntzak / Imputación subvenciones	Honakuntzak / Aprovisionamientos	Lustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A.	1.525.234	2.640.262	1.262.333	7.623.581	-	-	-	-	-
Guztira / Total	1.525.234	2.640.262	1.262.333	7.623.581	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	-	-	-	134.342	2.173.022	-	-	(70.375)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.302.263)
Guztira / Total	-	-	-	-	134.342	2.173.022	-	-	(2.372.638)
Guztira / Total	1.525.234	2.640.262	1.262.333	7.623.581	134.342	2.173.022	-	-	(2.372.638)

Li

"Ustiapenen beste diru sarrerak - Ohiko kudeaketa eta beste diru sarrerak" epigrafeak, Alokabide, enpresari egindako birkontratuak jasotzen du. Honek, lurraren erabilpenaren koefizienteetan oinarrituriko, elkarrearen koste zentralizatu batzuk jasotzen ditu. Baita elkarrearen bulegoetarako lokalen alojera, zeinetan aipaturiko loturiko erakundeak beraien jardunbidea aurrera daramaten. Aipaturiko kostu nagusiak garbiketa, mantentze harrera nagusikoak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, lege zerbitzuak, informatika teknologiak eta zerbitzu orokorrak dira, baita prozesuak eta sistemen arloetakoak. Eskaintako zerbitzuak aldean kontratu pribatu batean jaso dira. Bertan emandako zerbitzuak eta beraiegatik ordaindu beharrekoa zehazten da.

Konpainiak bere eragiketa merkatu balioekin harremanetan daudenekin egiten ditu, beraz Elkarrearen Kudeatzaileen ustez ez dago arlo honetan arrisku nabarmenik, zeinengatik etorkizunean pasibo esanguratsuak erator daitezken.

21.3. ADMINISTRATZAILEENTZAKO ETA GOI-ZUZENDARITZAKO LANGILEENTZAKO ORDAINSARIAK ETA BESTE PRESTAZIO BATZUK

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Administrazio-kontseiluak goi-zuzendaritzako funtzioak eta botereak esleitzen dizkion sozietateko kargu bakarra zuzendari nagusiarena da, zeren eta, haren aburuz, erakundearen jarduerak planifikatu, zuzendu eta kontrolatzeko agintea eta erantzukizuna dituen pertsona bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagarriak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. Hemen zehazten dira goi-zuzendariaren karguaren ordainsariak:

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

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

21.3. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES A LOS ADMINISTRADORES Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

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



		Kideak / Miembros	Soldatak / Sueldos y salarios	Kalte-ordainak / Indemnizaciones	Ezko aseguruaren prima / Prima del Seguro de RC	Pentsio- planak / Planes de pensiones	Guztira / Total
2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	81.559	-	-	-	81.559
2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	78.428	-	-	-	78.428

Otsailaren 23ko 130/1999 Dekretuak, zuzenbide pribatuko ente publikoetako eta sozietate publikoetako zuzendaritza-taldekideen estatutu pertsonala arautzeko denak (53. EHAA, 99/03/17), eta uztailaren 20ko 299/1999 Dekretuak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari atxikitako baltzu publikoetako zuzendaritza karguen zerrenda onartzeko denak, xedatutakoaren arabera, sozietateko zuzendaritzako langile gisa kalifikatutako kargu bakarra zuzendari nagusia da.

Era berean, 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatiko kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2018ko eta 2017eko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei buruz hartutako betebeharririk ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da berme-tituluan haien konturako betebeharririk hartu.

21.4. ADMINISTRATZAILEEN INTERES-GATAZKAKO EGOEREI BURUZKO INFORMAZIOA

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3

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

Asimismo, durante los ejercicios 2018 y 2017 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2018 y 2017 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

21.4. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES

De acuerdo con lo previsto en el artículo



artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2018ko eta 2017eko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

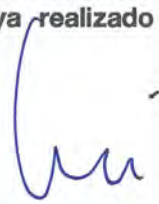
21.5. KONTRATUEN MOLDAKETA EDO EBAZPENA

Abenduak 2ko 602/2016 Dekretuak adierazten duen bezala, ez da Sozietatearen eta bere akziodun, administratzaile edo bere kabuz jokatzeko duen, Sozietatearen ohiko ariketei eragiten ez dien edo egoera normalean egin ez diren pertsonaren baten arteko inongo kontraturen ebazpenik, moldaketarik edo aurretiko ezabatzerik egin.

229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2018 y 2017 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

21.5. MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATOS

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, no se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.



22. ZERGA-EGOERA

2018ko ekitaldirako sozietateen gaineko zerga abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gaineko zergari buruzkoak, xedatutakoaren arabera likidatu da.

Sozietateak, eskuarki, azken lau ekitaldiak dauzka zerga-ikuskaritzarako zabalik, aplikatu ahal zaizkion zerga guztietarako.

2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

22. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2018 se liquidará según la Norma Foral, 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros			
	2018.12.31 / 31.12.2018		2017.12.31 / 31.12.2017	
	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)
Ez-arrunta / No corriente:				
• Zerga geroratuagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (pasivos) por impuesto diferido				
• Denbora-diferentzia kengarriengatiko aktiboak / Activos por diferencias temporarias deducibles	2.230.979		1.775.031	
• Konpentsatu beharreko galerengatiko kreditua / Crédito por pérdidas a compensar			439.043	
• Denbora-diferentzia zergapegarriengatiko pasiboa (15. oharra) / Pasivo por diferencias temporarias impositivas (Nota 15)		(8.097.097)	14.700	(9.381.238)
Guztira / Total	2.230.979	(8.097.097)	2.228.774	(9.381.238)
Arrunta / Corriente:				
• Zerga arruntagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por impuesto corriente	81		81	
Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk (zorrak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
• Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	303.569		891.342	
• Zorduna emandako diru-laguntzengatik (15. oharra) / Deudor por subvenciones concedidas (Nota 15)				
• Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / Subvenciones por contratos programa	21.622.650		22.362.168	
• Beste diru-laguntza batzuk / Otras subvenciones	6.958.944		8.558.394	
Guztira / Total	28.885.163	-	31.811.904	-
• Zerga arruntagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto corriente		(289.876)		
• Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA		(1.927.642)		(252.220)
• Pertsona fisikoen errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipenak / Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		(137.930)		(100.567)
• Ogasun publikoa diru-laguntzengatik / Hacienda pública por subvenciones				
• Zerga municipalak / Impuestos municipales				
• Gizarte Segurantzako erakundeak / Organismos de la Seguridad Social		(111.663)		(97.386)
Guztira / Total	-	(2.177.235)	-	(450.173)
Guztira / Total	31.116.142	(10.564.208)	34.040.678	(9.831.411)

22.1. MOZKINEN GAINEN ZERGA

Hemen aurkezten dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

22.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2018 y 2017 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:



2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	645.312	1.517.622	2.162.934
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	287.671	(1.284.142)	(996.471)
Diferentzia iraunkorregatik gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	2.377	-	2.377
Diferentzia iraunkorregatik murrizketak / Disminuciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	(74.611)	-	-
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(74.611)	-	(74.611)
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	3.964.082	6.920.349	-
· Hornidurak / Provisiones	2.490.580	-	2.490.580
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	1.473.502	-	1.473.502
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	6.920.349	6.920.349
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(1.500.621)	(7.153.829)	-
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(1.500.621)	-	(1.500.621)
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(7.153.829)	(7.153.829)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	27.557	-	-
· Hornidurak / Provisiones	(754.351)	-	(754.351)
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	781.908	-	781.908
· Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	3.351.767	-	3.351.767
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(58.078)	-	(58.078)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases impositivas negativas	(1.568.011)	-	(1.568.011)
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	1.725.678	-	1.725.678
Karga-tipoa / Tipo de gravamen			26%
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL			448.676

li

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.026.352	2.973.216	3.999.568
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	347.372	1.156.249	1.503.621
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	11.761	-	11.761
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores			
• Hornidurak / Provisiones	(393.072)	-	(393.072)
• Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores			
• Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	1.031.428	1.031.428
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio			
• Hornidurak / Provisiones	-	-	-
• Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(5.160.893)	(5.160.893)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio			
• Hornidurak / Provisiones	1.258.572	-	1.258.572
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados			
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)			2.250.985
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(92.372)		
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	(2.158.613)		
ZERGA-OINARRIA / (BASE IMPONIBLE	-		
Karga-tipoa / Tipo de gravamen	28%		
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	-		



Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan aitortutako diru-sarrera eta gastu guztien eta sozietateen gaineko zergagatiko gastuaren arteko berdinkatzeak:

Las conciliaciones entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros	
	2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018	2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017
KUOTA LIKIDOA / CUOTA LIQUIDA	448.676	-
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido	(158.801)	-
Zerga geroratuen aldakuntza / Variacion de impuestos diferidos	-	-
· Zerga geroratuengatiko aktiboak PL efektuarekin / Activos por impuestos diferidos con efecto PL	(2.204)	(242.340)
· Ondare garbiari zuzenean egotzi ez zaizkion zerga geroratuengatiko pasiboak / Pasivos por impuestos diferidos No imputados directamente a Patrimonio Neto	-	-
Aurreko ekitaldiko IS erregularizazioa / Regularización IS ejercicio anterior	-	-
Kreditu fiskalaren aktibazioa Zerga-oinarri negatiboengatik / Activación de crédito fiscal por Bases impositivas negativas	-	-
Kreditu fiskalaren aktibazioa Zerga-oinarri negatiboengatik / Activación de crédito fiscal por deducciones generadas en el ejercicio	-	-
Kreditu fiskalaren aplikazioa Zerga-oinarri negatiboengatik / Aplicación de crédito fiscal por Bases impositivas negativas	-	604.412
Kreditu fiskalaren Aktibazioa ekitaldian sortutako Kenkariengatik / Activación de crédito fiscal por Deducciones generadas en el ejercicio	-	(14.700)
Mozkinen gaineko zerga / Impuesto sobre beneficios	287.671	347.372

Sozietateak, 2015eko ekitaldiko sozietateen gaineko zergaren aitortupenean, abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gaineko zergari buruzkoak, 51. artikuluan ezarritakoaren arabera, zerga-oinarriaren kenketari heldu zion; gutxi gorabehera 302.536 kendu ziren, hau da, zerga-ondorioetarako ondare garbiaren gehikuntzaren zenbatekoaren % 10, aurreko bi ekitaldien zerga-ondareen batez bestekoari dagokionez. Zerga-onura horren ondorioz, 2.685.788 euro xedatu behar ditu, gutxi gorabehera, erreserba xedaezin batera, gutxienez bost urteko epean 2016ko ekitalditik (3. oharra), 2016an sortutako kapital soziala areagotzea ere kontuan hartuta.

La Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2016 de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a la deducción de la base imponible de un importe de 302.536 euros, aproximadamente, correspondiente al 10% del importe del incremento de su patrimonio neto a efectos fiscales respecto a la media de los patrimonios fiscales de los dos ejercicios anteriores. Dicho beneficio fiscal obliga a destinar una cantidad de 2.685.788 euros, aproximadamente, a una reserva indisponible por un plazo mínimo de cinco años desde el

ejercicio 2016 (Nota 3), considerando así mismo el incremento de capital social producido en 2016.

22.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n, balantze erantsietako "Zerga geroratuagatiko aktiboak" eta "Zerga geroratuagatiko pasiboak" epigrafeetako saldoaren osaera eta data horietan amaitutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

22.2. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición del saldo de los epígrafes "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Erregularizazioak / Regularizaciones	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:					
• Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	1.775.031	1.037.826	(409.560)	(172.318)	2.230.979
• Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	14.700	-	(14.700)	-	-
• Zerga-oinarri negatiboengatiko kreditua / Crédito por bases imponibles negativas	439.043	-	(407.683)	(31.360)	-
Total	2.228.774	1.037.826	(831.943)	(203.678)	2.230.979
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:					
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(9.381.238)	(2.797.145)	2.741.110	1.340.177	(8.097.096)
Total	(9.381.238)	(2.797.145)	2.741.110	1.340.177	(8.097.096)



2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2016	Eransketak/ Adiciones	Kentzeak / Retiros	Erregularizazioak / Regularizaciones	Saldoa / Saldo al 31.12.2017
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:					
• Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	1.532.691	352.400	(110.060)	-	1.775.031
• Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-	14.700	-	-	14.700
• Zerga-oinarri negatiboengatiko kreditua / Crédito por bases imponibles negativas	1.043.455	-	(604.412)	-	439.043
	2.576.146	367.100	(714.472)	-	2.228.774
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:					
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(8.200.052)	(1.445.049)	288.800	(24.937)	(9.381.238)

Zerga-oinarriak:

2018 eta 2017ko abenduaren 31n, Konpainiak konpentsazioen zain dauden zerga oinarri negatiboak ditu, 1. eta 27. oharretan deskribatutako fusioaren ondorioz sortutako ORUBIDE konpainiarekin batera.

Bases imponibles:

En los ejercicios 2017 y 2018, la Sociedad disponía de bases imponibles negativas pendientes de compensar, provenientes de la fusión descrita en las Notas 1 y 27 con la sociedad absorbida ORUBIDE, que aportó las siguientes bases imponibles.

Sortu den urtea / Año de generacion	Noiz arte konpentsagarria / Compensable hasta	Generado	2016an aplikagarriak / Aplicado en 2016	2017an aplikagarriak / Aplicado en 2017	2018an aplikagarriak / Aplicado en 2018	Ezartzeko / Pendiente de Aplicación
2013	2.043	1.399.942	(1.219.606)	(180.336)		-

2014	2.044	2.017.059	-	(1.978.277)	(38.782)	-
2015	2.045	1.529.229	-		(1.529.229)	-
		4.946.230	(1.219.606)	(2.158.613)	(1.568.011)	-

2018ko ekitaldian, zerga-oinarri negatibo guztiak konpentsatuak izan dira.

2017ko ekitaldian VISESAko administratzaileek 2017ko abenduak 31n zeuden zerga-oinarri hauek berreskuragarriak ziren aztertu zuten eta zergapegarri-diferentziak dauden bitartean eta indarrean dauden epe fiskalak kontutan hartuz, geroratutako zerga aktibo bat onartu dute, erabiltzeko dauden zenbatekoengatik.

Beste zerga-onura batzuk:

Gainera, egin den inbertsio-bolumena eta indarrean dagoen zerga-legeriak ezartzen dituen urteko mugak direla-eta, sozietateak etorkizuneko ekitaldietan 2018eko ekitaldian eta aurrekoetan sortutako kenkariak erabiltzeko eskubideari eutsi dio. Kenkari horiek ez dira erabili edo aktibatu, sozietatearen administratzaileen ustez 2018ko abenduaren 31n ez zelako gertagarria etorkizunean berreskuratzea, eta sozietateen gaineko zergari dagozkien kuotetatik kendu ahalko dira, legeak xedatutako epeetan, muga aplikagarriak gainditzen ez badute; 322.732 euro dira (463.151 euro 2017eko abenduaren 31n).

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurkeztutako adierazpenak zerga-agintariak ikuskatu arte edo lau urteko preskripzio-epea igaro arte. Sozietatearen administratzaileen aburuz, ez da aurreikusten zerga-arau aplikagarrietatik egin daitezkeen interpretazio desberdinen ondoriozko etorkizuneko ikuskapenengatik zerga-pasiborik; ondorioz, 2018ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik islatzen.

En el ejercicio 2018, la totalidad de estas bases imponibles negativas han sido compensadas.

En el ejercicio 2017 los administradores de VISESA evaluaron la recuperabilidad de estas bases imponibles existentes al 31 de diciembre de 2017 y en la medida en que existen diferencias imponibles y considerando los plazos fiscales vigentes han procedido a reconocer un activo por impuesto diferido por los importes pendientes de utilización.

Otros beneficios fiscales:

Adicionalmente, dado el volumen de inversiones realizado y los límites anuales de deducción que impone la legislación fiscal vigente, la Sociedad mantiene el derecho a utilizar en futuros ejercicios deducciones generadas en el ejercicio 2018 y anteriores. Estas deducciones no utilizadas y no activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que es difícil estimar su recuperación futura al 31 de diciembre de 2018. Los créditos fiscales ascienden a 322.732 euros (463.151 euros al 31 de diciembre de 2017), podrán deducirse de las cuotas correspondientes al Impuesto sobre Sociedades, en los plazos previstos por la ley, siempre que no excedan de los límites aplicables.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2018 no reflejan provisión alguna por este concepto.

23. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

23. INGRESOS Y GASTOS

Hemen banakatzen da 2018ko eta 2017eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

23.1. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA - SALMENTAK

23.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

2018ko eta 2017eko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2018 y 2017 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades, presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
• Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	41.379.765	31.794.478
• Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	3.771.538	381.750
• Energia salmenta / Ventas de energía	183.174	236.053
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	13.047	77.169
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	515.469	25.012.175
Guztira / Total	45.862.993	57.501.625

(**) Funtsean, garajeak eta merkataritza-lokalak. / (**) Básicamente garajes y locales comerciales

Negozio-zifrak 2018 eta 2017ko ekitaldietan ez ditu kontutan hartzen monetario ez diren ondasunen trukatzeari dagokion zenbatekorik.

La cifra de negocios en los ejercicios 2018 y 2017 no incluye importe alguno por permuta de bienes no monetarios.

23.2. ERAIKINEN EROSKETAK

23.2. COMPRAS DE EDIFICIOS

Erakundeak ez du oro har eraikinik erosten, salbu eta Eusko Jaurlaritzak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzetara aplikatu ahal zaizkien lehentasunez erosteko eskubideak (eroslehenetasun-eskubidea ere esaten zaio) eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzearen arabera eskurapenak. Lehentasunez erosteko eskubide hori edozein motatako babes ofizialeko etxebizitzetarako da aplikagarria, araubide orokorrekoak, gizarte-etxebizitzak zein araubide ofizialekoak (1988ko maiatzaren 12tik

La entidad no realiza compra de edificios con carácter general salvo las adquisiciones en virtud de la ejecución de los derechos de tanteo (también llamado derecho de adquisición preferente) y derechos de retracto aplicable a las viviendas de promoción oficial promovidas por el Gobierno Vasco. Este Derecho de Adquisición Preferente es aplicable a cualquier tipo de Vivienda de Protección Oficial, ya sea de régimen general o de las llamadas viviendas sociales o de

aurrera BOE gisa sailkatuak) izan. Lehentasunez erosteko eskubide hori gauzatzeko epea 30 egunekoa da eskuarki. Erosleak ez badu jakinarazteko betebeharra betetzen eta Eusko Jaurilaritza beste bide batez jabetzen bada saldu egin dela, atzera eskuratzeko eskubidea baldintza beretan gauzatu ahalko du. Ildo horretan, 2018ko ekitaldian eskuratutako etxebizitzak ez dira lehentasuna eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatu.

régimen especial, calificadas como V.P.O. a partir de 12 Mayo 1988. El plazo de ejecución de este derecho de tanteo es de 30 días con carácter general. Si el comprador incumple con el deber de notificación y el Gobierno Vasco se entera por cualquier otro medio de la realidad de la venta, podrá ejercer igualmente el derecho de retracto en las mismas condiciones. En este sentido, en el ejercicio 2018 no se han adquirido viviendas por ejecución de estos derechos de tanteo y retracto.

23.3. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2018ko eta 2017eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

23.3. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / <i>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</i>	(16.447.111)	(2.626.311)
Narriadura / <i>Deterioro:</i>		
• Aribideko sustapenetakoa (12. oharra) / <i>De promociones en curso (Nota 12)</i>	-	273.224
• Eraikitako eraikinena (12. oharra) / <i>De edificios construidos (Nota 12)</i>	1.155.297	2.669.125
Guztira / Total	1.155.297	2.942.349
Guztira / Total	(15.291.814)	316.038

23.4. HORNIKUNTZAK

2018ko eta 2017eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

23.4. APROVISIONAMIENTOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
Lursailen eta orubeen kontsumoa / <i>Consumo de terrenos y solares:</i>		
• Lursailen eta orubeen erosketa / <i>Compra de terrenos y solares</i>	6.900.256	6.535.570
• Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / <i>Otras obras y servicios realizados por terceros</i>	152.730	167.745
• Lursailen eta orubeen aldaketa / <i>Variación de terrenos y solares</i>	25.623.189	11.022.348
Guztira / Total	32.676.175	17.725.663
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / <i>Obras y servicios realizados por terceros</i>	31.163.475	36.610.831

Eskuratutako eraikinetako eta eroslehentasunetako kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos y tanteos	251.946	3.692
Narriadura / <u>Deterioro:</u>		
• Eskuratutako eraikinetakoa eta eroslehentasunetakoa (12. oharra) / De edificios adquiridos y tanteos (Nota 12)	(241.038)	-
• Orubeetakoa eta lursailetakoa (12. oharra) / De terrenos y solares (Nota 12)	3.451.341	16.671.452
Guztira / Total	3.210.303	16.671.452
Guztira / Total	67.301.899	71.011.638

Ekitaldiko erosketa guztiak estatu espainiarrean egin dira.

La totalidad de las compras del ejercicio se produce en el estado español.

23.5. PERTSONAL-GASTUAK

23.5. GASTOS DE PERSONAL

Hauek dira 2018ko eta 2017eko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:		
• Soldatak / Sueldos y salarios	3.960.775	3.603.769
• Kalte-ordainak / Indemnizaciones	16.399	8.924
Guztira / Total	3.977.174	3.612.693
Gizarte-kargak / Cargas Sociales:		
• Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak / Seguridad social a cargo de la empresa	1.092.379	946.620
• Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	20.847	-
• Beste gastu sozial batzuk / Otros gastos sociales	55.477	60.804
Guztira / Total	1.168.703	1.007.424
Guztira / Total	5.145.877	4.620.117

2018ko eta 2017eko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak" kontuko saldoak, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzarako kotizazioak biltzen ditu.

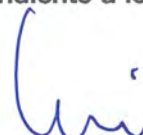
El saldo de la cuenta "Cargas sociales - Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2018 y 2017 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

23.6. BESTE USTIAPEN-GASTU BATZUK - MERKATARITZA-ERAGIKETENGATIKO HORNIDUREN ALDAKETA

23.6. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN - VARIACIÓN DE PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES

Hemen erakusten da 2018ko eta 2017eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien

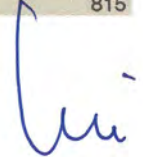
El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los



kontuko epigrafe honen banakatzea:

ejercicios 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2018	2017
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia (16. oharra) / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales (Nota 16)	(100.635)	-
Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para fin de obra	87.476	-
Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para riesgos y gastos	1.498.666	-
Kredituak narriatzeagatiko galerak / Pérdidas por deterioro de créditos	1.455	815
Guztira / Total	1.486.962	815



**24. INGURUMENARI BURUZKO
INFORMAZIOA**

Sozietatea aritzen den jarduera dela-eta, sozietateak ez dauka haren ondareari, finantza-egoerari eta emaitzei dagokienez garrantzitsua izan litekeen ingurumenari lotutako erantzukizunik, gasturik, hornidurarik edo kontingentziarik. Horregatik, urteko kontu hauen memorian ez da ingurumen-kontuei buruzko informazioari dagokion banakatzerik barne hartu.

**Berotegi-efektuko gasak isurtzeko
eskubideei buruzko informazioa**

2018ko eta 2017eko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

**24. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO
AMBIENTE**

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

**Información sobre derechos de emisión de
gases de efecto invernadero**

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.



25. BESTELAKO INFORMAZIOA

25. OTRA INFORMACIÓN

25.1. AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK

2017ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 32.400 euro izan dira (32.400 euro 2016eko ekitaldian). 2016ko ekitaldian, sozietateari ez zaio zenbatekorik fakturatu enpresa auditoreak edo horri lotutako elkarteek emandako bestelako zerbitzuengatik (ez zitzaion zenbatekorik fakturatu enpresa auditoreak edo horri lotutako elkarteek emandako bestelako zerbitzuengatik 2016eko ekitaldian).

25.2. PLANTILLA

Hauxe zen 2018ko eta 2017eko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

25.1. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 32.400 euros (32.400 euros en el ejercicio 2017). Durante el ejercicio 2018, no se ha facturado importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma (no se facturó importe alguno por otros servicios profesionales prestados por sociedades vinculadas al auditor en el ejercicio 2017).

25.2 PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías, es el siguiente:

Kategoriak / Categorías	Batez besteko enplegatu-kopurua / N° medio de empleados		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / N° medio de personas con discapacidad (*)	
	2018	2017	2018	2017
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	8	7	-	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	6	5	-	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	34	31	-	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	10	10	-	-
Administrariak / Administrativos	22	18	-	-
Guztira / Total	81	72	-	-

(*) Ehuneko hogeita hamarreko edo gehiagoko desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua

(*) N° medio de personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento



Gainera, 3/2007 Lege Organikoak eskatutakoa betez, hemen sozietateko langileen eta administratzaileen sexu-banaketa adierazten da, 2018ko eta 2017eko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriaka banakatua:

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / Categorías	2018.12.31 / 31.12.2018			2017.12.31 / 31.12.2017		
	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total
Administrariak / Administradores	8	1	9	8	1	9
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	-	1	1	-	1
Zuzendariak / Directores	4	3	7	4	3	7
Koordinatzaileak / Coordinadores	3	4	7	2	3	5
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	22	14	36	21	13	34
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	8	10	2	8	10
Administrariak / Administrativos	1	26	27	-	20	20
Plantilaren totala / Total plantilla	33	55	88	30	47	77
Guztira / Total	41	56	97	32	46	78

hi

26. ITXI OSTEO EGITATEAK

Itxi ostean ez da urteko kontu hauetan jakinarazteko moduko egitate garrantzitsurik gertatu, aurreko oharretan aipatutakoaz gain.

26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2018KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2018

li

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2018KO EKITALDIKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
DEL EJERCICIO 2018



1. SOZietATEAREN NEGOZioAREN BILAKAERA

2018. ekitaldian VISESAk bere jarduera nagusia aurreko ekitaldietako jardueren ildo beretik garatzen jarraitu du. Hala, etxebizitza babestuak sustatu ditu.

Modu osagarrian, sozietateak erosteko aukerarekin errentamenduaren bidez salmentaren modalitatea eskaintzen jarraitu du, azken ekitaldietako joerari jarraiki. Ildo horri eutsiz, 2018. urtean ibilgetuari gutxi gorabehera 2,7 milioi euroko zenbatekoa erantsi zaio. Hala eta guztiz ere, ekitaldi honetan mugari adierazgarriena ALOKABIDE sozietateak Zabalganan 123 babes ofizialeko etxebizitzak ganean 314 etxebizitzak erosketa aukera erabiltzearekin bat dator. Aukera hori 2016. urteko urtarilaz gero zuen eta, beraz, desinbertsio garbia 11,7 milioi eurokoa izan da.

Bestalde, lurren gaineko eragiketei dagokienez, Antondegiko lurzoru urbanizagarriko desjabetzeak 0,5 milioi euroko diru-sarrera gordinak ekarri ditu (ordaindutako balio justua).

Jarduera horietatik urrunago, VISESAk oraindik hiru sustapenetan energia zerbitzuak eskaintzen ditu; hala, kogenerazioko galdara zentralizatuak kudeatzen ditu. Dena den, jarduerak garrantzi gutxi du eta energia saltzeagatik fakturazioa 184 mila eurokoa izan zen 2018. ekitaldian (236 mila euro 2017. urtean).

Azkenik, sozietateak SmartEnCity europar proiektuan duen partaidetza azpimarratu behar da. Gasteizko Koroazio auzoan garatzen ari da. Aipatu proiektua sozietaterako birgaikuntza jarduera batetan aritzeko aukera

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2018, VISESA ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo esta la promoción de viviendas protegidas.

Adicionalmente, la Sociedad ha continuado ofreciendo la modalidad de venta mediante el Arrendamiento con opción de compra que viene presentándose en los últimos ejercicios, habiéndose incorporado al inmovilizado un importe aproximado de 2,7 millones de euros en 2018 un importe inferior al histórico de los años anteriores, si bien en este ejercicio el hito más significativo ha correspondido al ejercicio de la opción de compra por parte de la Sociedad ALOKABIDE sobre las únicas 123 viviendas de Protección oficial en Zabalgana que restaban de transmitir de un total de 314 iniciales que mantenía desde enero de 2016 dando lugar a una desinversión neta de unos 11,7 millones de euros.

Por otro lado, En relación a operaciones de suelo, la expropiación de suelo urbanizable en Antondegui ha supuesto unos ingresos brutos de 0,5 millones euros (justiprecio abonado)

Más allá de estas actividades, VISESA mantiene la prestación de servicios energéticos en 3 de sus promociones, consistente en la gestión de calderas centralizadas de cogeneración, si bien el peso de esta actividad es residual representando una facturación por ventas de energía 184 miles de euros en el ejercicio en 2018 (236 miles de euros en 2017).

Adicionalmente cabe destacar que el avance en el desarrollo del proyecto europeo SmartEnCity que se desarrolla sobre el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz. Este proyecto se presenta como una oportunidad

bat da.

2018ko abenduaren 31 izan da erkidegoeek proiektuarekin bat egiteko azken eguna. Hartara, 32 erkidego ezarri dira, eta 386 etxebizitza biltzen dituzte.

2018. urteko ekitaldian, 11 komunitate birgaitzeko obren lizitazioa egin du Sozietateak, eta erkidego horietako 2 birgaitzeko obrei ekin die, orotara 401 mila euro.

a) Sustapen jarduerari dagokionez:

2018. ekitaldian sozietateak hurrengo sustapenak lizitazioan jarri eta adjudikatu ditu:

para la Sociedad de participar en una actuación de rehabilitación.

El 31 de diciembre de 2018 ha sido la fecha límite de adhesión de las comunidades al proyecto, estableciéndose la misma en 32 comunidades que aglutinan 386 viviendas.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha licitado las obras de rehabilitación de 11 comunidades y adjudicado e iniciado la ejecución de las obras de rehabilitación de 2 de ellas, por importe total de 401 miles de euros.

a) En lo que se refiere a la actividad de promoción:

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha procedido a la licitación y adjudicación de las siguientes promociones:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	ETXEBIZITZA KOP. / Nº VIVIENDAS	LIZITAZIO URTEA / AÑO LICITACION	ADJUDIKAZIO URTEA / AÑO ADJUDICACION
OFICINA AMEZOLA BULEGOA		2018	2018
BARAKALDO 72 BOE/VPO	72	2018	2018
AZKOITIA 14 ES/VS + 16 BOE/VPO	30	2017	2018
ZARAUZ 20 BOE/VPO + 30 ET/VPT	50	2017	2018
BASAURI 65 BOE/VPO	65	2017	2018
	217		

Ekitaldiko eskriturei dagokienez, 2018. urtean honako sustapen hauen eskriturak egiten hasi dira:

- 32 BOEa Oiñaurre – Irun (Eusko Jaurilaritzari)
- 32 BOE Muliarte - Hondarribia
- 18 BOEa Muliarte – Hondarribia (Eusko Jaurilaritzari)
- 108 BOE + 63 ES Bolueta – Bilbo
- 14 EL Ostatuetaarako Basurto – Bilbo

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2018 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

- 32 VPOa Oiñaurre – Irun (a Gobierno Vasco)
- 32 VPO Muliarte - Hondarribi
- 18 VPOa Muliarte – Hondarribi (a Gobierno Vasco)
- 108 VPO + 63 VS Bolueta – Bilbao
- 14 VL para Realojos Basurto – Bilbao

2018ko eskrituren guztizko zenbatekoari dagokionez, guztira 292 etxebizitza izan dira. Hona hemen eskrituraturiko etxebizitzaren zerrenda:

En cuanto al importe total de escrituraciones en 2018 ha ascendido a 292 viviendas siendo la relación de viviendas escrituradas tal que:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	2018AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ESCRITURADAS 2018						%
	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	EL / VL	GUZTIRA / TOTAL	
BESTELAKOAK / OTROS	2					2	
SONDIKA 101 BOE / VPO	17					17	
BASAURI SARRATU 60 BOE / VPO	1					1	
BASAURI SARRATU 90 ES / VS		1				1	
LEIOA LEIOANDI 100 BOE / VPO	4					4	
LEIOA LEIOANDI 108 BOE / VPO	4					4	
LEIOA LEIOANDI 96 BOE / VPO	4					4	
BARAKALDO EL CARMEN 92 BOE / VPO	5					5	
BASURTO 14 EL / VL					12	12	
BILBAO BOLUETA 108 BOE / VPO	103					103	
BILBAO BOLUETA 63 ES / VS		50				50	
GUZTIRA / TOTAL BIZKAIA	140	51	0	0	12	203	69,52%
ESKORIATZA 32 ET / VPT				1		1	
EIBAR EGAZELAI 62 BOE / VPO	8					8	
IRUN OINAURRE 32 BOEa / VPOa			32			32	
HONDARRIBI MULIATE 33 BOE / VPO	30					30	
HONDARRIBI MULIATE 32 BOEa / VPOa			18			18	
GUZTIRA / TOTAL GIPUZKOA	38	0	50	1	0	89	30,48%
GUZTIRA / TOTAL ARABA	0	0	0	0		0	0,00%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	178	51	50	1	12	292	100,00%
%	60,96%	17,47%	17,12%	0,34%	4,11%	100,00%	

hi

Eskriturak izan dituztenen zenbateko ekonomikoak lurraldeen eta tipologiaen arabera banatuz gero, beheko taula lortuko dugu:

La distribución del importe económico de las escrituraciones por territorios y por tipologías se muestra en el cuadro inferior:

2018AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ESCRITURADAS 2018 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)							
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	EL / VL	GUZTIRA / TOTAL	%
BIZKAIA	21.466	3.564	0	0	2.930	27.960	67,57%
GIPUZKOA	6.061	0	7.187	172	0	13.420	32,43%
ARABA	0	0	0	0	0	0	0,00%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	27.527	3.564	7.187	172	2.930	41.380	100,00%
%	66,52%	8,61%	17,37%	0,42%	7,08%	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2018. urtean 146 garaje eta 9 lokali buruzko eskriturak egin dira eta guztira salmentaren balioa 3.771 mila eurokoa izan da.

En cuanto a los elementos libres, en 2018 han sido escriturados 146 garajes y 9 locales que totalizan un importe de venta total de 3.771 miles de euros.

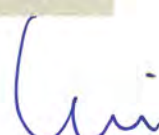
Arlo horretan, nabarmendu beharra dago zifra horrek 2 lokal handiren eta 100 garaje partzelaren salmenta biltzen duela, Hondarribiko sustapeneko banaketa talde bati eginikoa, orotara 2.530 mila euro.

En este punto es necesario destacar que esta cifra comprende la venta de 2 locales de grandes dimensiones y 100 parcelas de garaje a un grupo de distribución en la promoción de Hondarribi por 2.530 miles de euros.

Bestalde, 2018. ekitaldian Alokabiderekin salerosketa kontratua sinatu da, 171 etxebizitza berri egiteko eta 2019. urtean entregatzeko. Horiek direla-eta, bi aurrerakin jaso dira:

Por otra parte, durante el ejercicio 2018 se ha suscrito contrato de compraventa con Alokabide por 171 nuevas viviendas que serán objeto de entrega en 2019 y por el cual se han recibido sendos anticipos:

2018AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ANTICIPADAS 2018					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	VPO	VS	VPOa	VPT	TOTAL
LEIOA 101 ES / VS		101			101
DONOSTIA MORLANS 70 BOEa / VPOa			70		70
	0	101	70	0	171



Beraien Salmenta prezioek ondorengoei erantzuten dizkiete:

Sus precios de venta y anticipos entregados obedecen a:

2018AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2018 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL
LEIOA 101 ES / VS		7.395			7.395
DONOSTIA MORLANS 70 BOEa / VPOa			8.924		8.924
	0	7.395	8.924	0	16.319

2018AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOAREN AURRERAPENA / ANTICIPO PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2018(Milaka Euro) / (Miles de Euros)					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL
LEIOA 101 ES / VS		7.395			7.395
DONOSTIA MORLANS 70 BOEa / VPOa			4.069		4.069
	0	7.395	4.069	0	11.464

b) Erosteako aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

Errentamenduaren jarduera erosteko aukerarekin: Jarduera honi 2013. ekitaldian ekin zitzaion eta pertsonen hasieran errentamenduan etxebizitza lortzeko aukera ematea du xede. Gero, erosteko lehentasuna izango dute. Pertsona horiek, arrazoi desberdinengatik eta, nagusiki, finantzazioa lortzeko zailtasunak dituztelako, hasieran ezin dezakete eros, baina beren asmoa epe ertainean erosten bukatzea da.

2018. ekitaldian, etxebizitzaren gainean sinaturiko lehen kontratuen mugaeguneratzea hasi da. Izan ere, kontratu kopuru txikia izan bada ere, erosteko aukeraren ehuneko handia izan da ekitaldian. Bestalde, modalitate

b) Actividad de arrendamiento con opción de compra:

Esta actividad iniciada en el ejercicio 2013 procura facilitar el acceso a la vivienda inicialmente en arrendamiento a aquellas persona cuya preferencia de acceso es la de compra. Estas personas que por diversos motivos y principalmente por dificultad de acceso a la financiación no están en disposición de realizar la adquisición en el momento inicial, pero su intencionalidad es la de terminar adquiriéndola en el medio plazo.

En el ejercicio 2018 se ha iniciado el vencimiento de los primeros contratos suscritos sobre viviendas que si bien han sido sobre un numero reducido de contratos, ha habido un alto porcentaje de ejercicio de la



horretan sartutako elementuen kopurua aurreko urteetakoa baino txikiagoa izan da, nabarmen jaitsi baita merkaturatu gabe etxebizitzaren kopurua.

Sozietateak 109 kontratu berri sinatu ditu AROCekin (horien barruan ez dira sartzen ekitaldian berriro sinatutako kontratu suntsiaraziak. Ekitaldian sinatutako kontratuetatik, 21 (2017an 41) etxebizitza eta lotutako elementuei buruzkoak (10, elementu berrien gainean) izan dira eta 88 (2017an 147) elementu libreei buruzkoak (58, elementu berrien gainean).

2018. urtean lehenengoz AROCen kontratuak sinatzeagatik ibilgetuari erantsi zaizkion elementuak eta kostua honakoak izan dira:

opción de compra. Por otro lado la incorporación de elementos a esta modalidad ha sido inferior la de los años previos ya que el número de viviendas sin comercializarse ha reducido significativamente.

La Sociedad ha suscrito 109 nuevos contratos de AROC (No se consideran dentro de éstos los contratos rescindidos que se han vuelto a firmar en el ejercicio). De los contratos firmados en el ejercicio, 21 (41 en 2017) han correspondido a viviendas y elementos vinculados (10 sobre nuevos elementos) y 88 (147 en 2017) a elementos libres (58 sobre nuevos elementos).

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismoas en 2018 y su coste han sido los siguientes:

2018. URTEA AROC-I ERANTSITAKO ELEMENTUA / ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC EN 2018 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	KOSTUA / COSTE	%
Etxebizitzak / Viviendas	4	361	
Garajeak / Garajes	18	201	
Lokalak / Locales	6	217	
BIZKAIA	28	779	29,29%
Etxebizitzak / Viviendas	5	1.086	
Garajeak / Garajes	23	216	
GIPUZKOA	28	1.302	48,95%
Etxebizitzak / Viviendas	1	105	
Garajeak / Garajes	6	78	
Lokalak / Locales	5	396	
ARABA	12	579	21,77%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	68	2.660	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	10	14,70%
Garajeak Guztira / Total Garajes	47	69,12%
Lokalak Guztira / Total Locales	11	16,18%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	0	0,00%
	68	100,00%

Erosketa aukerarekin errentamendu elementuen eskriturak egitearen atalean, 2018. urtean 194 kontratari zegozkion erosketa aukerak gauzatu dira (219 2017. urtean). Etxebizitza horietatik 170 ALOKABIDERi errentatutakoekin bat datoz Zabalganako sustapenean, eta horien salmentarekin bukatu egin da hasieran 2016an errentan emandako 314 etxebizitza guztien eskualdatzea.

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2018 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 194 contratos (219 en 2017). 123 de estas viviendas han correspondido a las arrendadas a ALOKABIDE en la promoción de Zabalgana con cuya venta se finaliza el traspaso de todas las 314 viviendas inicialmente arrendadas en 2016.

ELEMENTUA / ELEMENTO	2018AN SALDUTAKO AROC ELEMENTUAK / ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 2018 (Miles de Euros)		
	KOP. / N°	ERRENTAK GUTXITUTAKO SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	%
Etxebizitzak / Viviendas	2	275	
Garajeak / Garajes	3	35	
Lokalak / Locales	3	194	
Trastelekuak / Trasteros	1	5	
BIZKAIA	9	509	2,13%
Garajeak / Garajes	3	49	
Lokalak / Locales	2	124	
GIPUZKOA	5	173	0,72%
Etxebizitzak / Viviendas	173	23.070	
Garajeak / Garajes	6	76	
Lokalak / Locales	1	68	
ARABA	180	23.215	97,14%
TOTAL TERRITORIOS	194	23.897	100,00%

2018. urtean AROCen saldutako elementuen banaketa hurrengoa da:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	175	90,21%
Garajeak Guztira / Total Garajes	12	6,19%
Lokalak Guztira / Total Locales	6	3,09%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	1	0,51%
	194	100,00%

La distribución por tipo de elemento de los elementos vendidos en AROC en el año 2018 es la siguiente:

2018. urtean AROCen kontratu berriak sinatzen jarraitzen dute, salmenta modalitate honi elementu berriak eranstean ari dira eta erosketak aukerak burutzen ari dira, beraz, salmenta modalitate hau herritarrek ondo onartzen dute.

La continuidad en la suscripción de nuevos contratos de AROC así como la de incorporación de nuevos elementos a esta modalidad de venta así como del ejercicio de las opciones de compra en 2018 muestran la buena aceptación de esta modalidad de venta entre la ciudadanía.

c) Lurzoruen salmentei dagokienez:

2018ko urtarrilaren 31n "VTVEZORROZAURRE, S. COOP." sozietateari, Zorrotzaurreko area mistoaren 1 Jarduera Integratuko 1 Egikaritze Unitatearen barruan, SI-3, SI-4 eta DB-1 lurzatiak eskualdatzea eskritura publikoan egiletsi da eta zenbatekoa 6.250.250 eurokoa izan da, baina ekitaldiaren amaiera kobratzeke 2.750.150 euro gelditu dira.

c) En relación con Ventas de Suelos:

Durante el ejercicio 2018 y en cumplimiento con el calendario previsto se ha materializado el cobro del pago aplazado por importe de 6.250.250 euros derivado de la transmisión a la Sociedad "VIVEZORROZAURRE, S. COOP" de las parcelas SI-3, SI-4 y DB-1 incluidas en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre (quedando pendiente de cobro al término del ejercicio 2.750.150 euros).

Gainera, Antondegin lurzoru urbanizagarria desjabetu eta kalte-ordainak eman dira lurzoru horretan eraikitzeke ahalmenagatik. Horren ondorioz, 0,5 milioi euroko sarrera gordinak izan dira (ordaindutako balio justua).

Por otro lado, suelo urbanizable en Antondegui ha sido expropiado e indemnizada la facultad de edificar en dicho suelo, lo que ha supuesto unos ingresos brutos de 0,5 millones euros (justiprecio abonado).

d) Hirigintza zerbitzuak eskaintzeko jarduera berria:

Orubiderekin bat egitearen ondorioz, 2016. ekitaldian VISESAk jarduera berria garatzeari ekin zion, lehen lehenengo sozietateak

d) Actividad de prestación de servicios urbanísticos:

Fruto de la fusión con Orubide, en el ejercicio 2016 VISESA inició el desarrollo de una nueva actividad antes desarrollada en esta primera

eskaintzen baitzuen. Hala, udalei hirigintza zerbitzuak ematen zaizkie.

2016-05-10ean Eibarko Udalarekin hitzarmena sinatu zen Txontaren eremuan jarduera integratua garatu eta kudeatzeko prozesuan aholkularitza izan zezan. Urte askotako egutegian garatu behar den hitzarmenaren zenbateko orokorra 900 mila eurokoa zen eta 2017. urtean 53 mila euro fakturatu dira (60 mila 2016. urtean).

e) Lurzoruaren proiektu handietan mugarri nagusiak:

Sozietatean oraindik lurzoruaren inbertsio esangarriak ditu Bolueta, Zorrotzaurre eta Sestaoko Vega Galindo eremuetan, besteak beste. Ondoren, bilakaeraren laburpena ager da.

Boluetan 108 BOE eta 63 ES eraikitze lanak bukatu egin dira, eta eman egin dira. Urtearen amaieran, 103 BOE eta 50 ES eskrituratu dira. Aipaturiko azken etxebizitza horietako batzuk udalari eman zaizkio, hain zuzen sinaturiko hitzarmena betez eta lurraren erosketaren kontraprestazioan. Horrez gain, 190 BOEen sustapenearekin aurrera jarraitu da, burutzapen planean ezarritakoarekin bat etorritz.

Urbanizazio lanei dagokienez eta urbanizazioko lau faseetako lehena likidatu da, eta aurreikuspenen arabera, hurrengo fasearen likidazioa egingo da 2019ko ekitaldirako.

Zorrotzaurren, hona hemen proiektuaren mugarri nagusiak 2018an;

VISESAn San Inazioko zubia egiteko lanak esleitu eta hasi ditu; ez dute proiektuaren hirigintza kargarik. Esleipena, guztira, 8,3 milioi eurokoa izan da, eta aurreikuspenen arabera, 2019ko ekitaldian bukatuko da.

Sociedad, consistente en la prestación de servicios urbanísticos a ayuntamientos.

Con fecha 10-05-2016 se suscribió un convenio con el ayuntamiento de Eibar para el asesoramiento en el proceso de desarrollo y gestión de la actuación integrada en el área de Txonta. El importe global del convenio a desarrollar en un calendario plurianual ascendía a 900 miles de euros, habiendo sido la facturación en 2017 de 53 miles de euros (60 miles en 2016).

e) Principales hitos en los grandes proyectos de suelo:

La Sociedad mantiene significativas inversiones de suelo en los ámbitos de Bolueta, Zorrozaurre y Sestao Vega Galindo entre otros. Un resumen de su evolución se muestra a continuación.

En Bolueta, se ha finalizado la ejecución de las obras de edificación de 108 VPO y 63 VS y se ha procedido a su entrega habiéndose escriturado al término del año 2018 103 VPO y 50 VS. La entrega de parte de estas últimas viviendas al Ayuntamiento se ha realizado en cumplimiento del convenio suscrito y en contraprestación por la adquisición de suelo. Adicionalmente se ha avanzado en la ejecución de la promoción de 190 VPO de acuerdo con lo previsto en el plan de ejecución.

En relación a la urbanización se ha finalizado y liquidado la primera de las cuatro fases de urbanización, previéndose para el ejercicio 2019 la licitación de la siguiente fase.

En Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2018 han sido los siguientes;

VISESA ha adjudicado e iniciado los trabajos de ejecución del Puente de San Ignacio, que no representan carga urbanística del proyecto. La adjudicación se ha realizado por importe de 8,3 millones de euros y se estima se finalice en

Aurrera egin da urbanizazio kargen likidazioan, kalte-ordainak eta hirigintzako beste karga batzuk Ituntze Batzari eta Batzorde Kudeatzaileari ordainduta.

Bukatu egin da Deustuko kanalaren lana, eta horren ondorioz, penintsula uharte bihurtu da, hasierako konfigurazioaren arabera.

Bilboko Portuko Agintaritzak Deustuko ibarreko betelanei ekin die, beharrezkoak baitira eremuko 2. Jarduketa Integratua garatzeko. Lan horien burutzapen kostua jabeak duen lurrarekin trukatu da.

Ekitaldiaren amaieran, eremuko UE1eko A fasearen urbanizazio lanak hasi dira eta Vicinay Cadenasen instalazioak eraisten hasi.

Azkenik, UE 1 Egikaritze Unitatearen Batzako ekarpenak zatizko partaidetzan gauzatu ditu Sozietateak 7 lursailetan, guztira 2,3 milioi euroan, eta ordaintzeke dago oraindik hondarzenbateko bat, aurreikuspenen arabera 2019an gauzatuko dena.

VISESAren proiektuari dagokionez, 2018an SI-2 lursaila egiteko proiektua bukatu da (San Inazio), eta 2019an obraren burutzaren lizitazioa egingo da.

Sestaoko Vega Galindon 1. Egikaritze Unitateak birpartzelazio proiektua eta urbanizazio proiektua behin betiko onartuak ditu. Aipatutakoaren jabea oso-osorik VISESA da eta tipologia desberdineko 328 etxebizitza babestu eraikitzea aurrez ikusia dago. Horretarako, lurzoruari kutsadura kendu zaio eta 2014. urteaz gero UE1en urbanizazio obren lehenengo fasea amaitu da. 2015. urtean 58 ES, 53 BOE eta 52 BOE alokairuan eraikitzeko

el ejercicio 2019.

Se ha avanzado en la liquidación de cargas de urbanización mediante el abono de indemnizaciones y otras cargas urbanísticas a la Junta de Concertación, así como, a la Comisión Gestora.

Se ha finalizado el trabajo de apertura del Canal de Deusto lo que ha supuesto la transformación de la península en isla, de acuerdo con su configuración final.

La Autoridad Portuaria de Bilbao ha licitado la ejecución de las obras de relleno en la ribera de Deusto, necesarias para el desarrollo de la Actuación Integrada 2 del ámbito y cuyo coste e ejecución permutará por el suelo de cuya propiedad dispone.

A finales del ejercicio se han iniciado las obras de urbanización de la Fase A de la UE1 del ámbito y se ha procedido a la demolición de las instalaciones de Vicinay Cadenas.

Por último, la Sociedad ha materializado parte de las aportaciones en la Junta de la Unidad de Ejecución de la UE 1 en participaciones parciales en 7 parcelas por importe de 2,3 millones de euros, quedando pendiente un importe residual que se estima será materializado en 2019.

En lo que a proyectos de VISESA se refiere, durante el año 2018 se ha finalizado el proyecto de ejecución de la parcela SI-2 (San Ignacio) y durante 2019 será licitada la ejecución de obra.

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, de la que es íntegramente propietaria VISESA y en la que se prevé se edifiquen 328 Viviendas Protegidas de distinta tipología, cuenta con aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización, habiéndose completado las labores de descontaminación y desde 2014 habiéndose finalizado la primera fase de las obras de urbanización de la UE1. En 2015 se

obrak adjudikatu eta hasi ziren eta 2017. urtean obrak gauzatzez bukatu dira. Hala, 2019ko lehen sei hilekoan entregatuko dira aurreikuspenen arabera. Urbanizazioari dagokionez, bigarren fasea gauzatzeke dago eta eraikuntza obrak amaitzen direnean ekingo zaie.

Lur proiektuen alde kuantitatibotik, 2018an Batzorde Kudeatzailearen ordainsariak eta Zorrotzaurreko kalte-ordainak ordaindu dira, 2018ko ekitaldiari dagozkionak, guztira 1,9 milioi euro gutxi gorabehera, eta arestian esandakoarekin bat etorritik, urbanizazio gastu garbiak Boluetan, orotara 453 mila euro.

Aurreko proiektuez gain, sozietateak 2018. urtean Zarautzen 20 BOEa eta 30 PTEen sustapena lizitazioan jarri du eta 2018. urtean adjudikatu da VISESA eta Zarauzko Udalaren artean 2016ko ekainaren 3an sinatutako hitzarmena betetzeko. Helburua Zarauzko HAPOaren 2.2. "ALDAPETA" antolaketa arean babes publikoko etxebizitzak sustatzea da. Xede horrez, VISESAk A-1 lurzati pribatu eraikigarria erosi zuen. 1.936,20 m²-ko azalera zuen eta 2.468 mila euro gastatu zituen.

2018ko urtarrilaren 25ean, eskritura publiko bihurtu da VISESAren eta Bizkaiko Foru Aldundiaren arteko 2017ko urriaren 31ko Hitzarmena. Horren xedea da babes publikoko etxebizitzak sustapen bat ahalbidetzea bizitegien jarduketara bati dagokion lursail eraikigarrian, "A.A.R.-9 ZUBIETE 5" izeneko Gordexolako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, hain zuzen ere Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko 15 etxebizitza sustatzeko eta eraikitzeke, ondoren saltzeko. Hitzarmen horretan, VISESAk Gordexolako erregistroko 1001 zk.ko finka erostea erabaki zen, betiere sustaturiko etxebizitzak etorkizunean entregatzea izango da kontraprestazioa. Etxebizitzaren azalera gutxi gorabehera 85 m² baliagarrikoa da, eranskinekin eta hornituta.

adjudicaron e iniciaron las obras de edificación de 58 VS, 53 VPO y 52 VPO de alquiler cuya entrega tras la revisión de las edificaciones se prevé se produzca durante el primer semestre de 2019. En relación a la urbanización, queda pendiente de ejecutar una segunda fase que se iniciará al término de las obras de edificación.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo, en 2018 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora e indemnizaciones en Zorrozaurre referidos al ejercicio 2018 por 1,9 millones de euros aproximadamente y de acuerdo con lo citado anteriormente gastos de urbanización netos en Bolueta por 453 miles de euros.

Además de los proyectos anteriores, la Sociedad ha adjudicado e iniciado las obras de la promoción de 20 VPOa y 30 VPT de Zarautz para dar cumplimiento al convenio suscrito el 3 de junio de 2016, entre VISESA y el Ayuntamiento de Zarautz para la promoción de viviendas de protección pública en el área de ordenación remitida 2.2 "ALDAPETA" del P.G.O.U. de Zarautz por el que VISESA adquirió la Parcela Privada Edificable A-1, con superficie de 1.936,20 m²s por un importe de 2.468 miles de euros.

Con fecha 25 de enero de 2018 se ha elevado a público en escritura el Convenio entre VISESA y Diputación Foral de Bizkaia con fecha 31 de Octubre de 2017 se ha suscrito cuyo objeto es posibilitar la ejecución de una promoción de vivienda de protección pública en la parcela edificable correspondiente a una actuación residencia, denominada en el Plan General de Ordenación Urbana de Gordexola como "A.A.R.-9 ZUBIETE 5", para la promoción y construcción de 15 viviendas de Protección Oficial régimen General para Venta. En dicho convenio se acuerda la adquisición por VISESA de la finca registral nº 1001 de Gordexola, teniendo como contraprestación la entrega futura de una de las viviendas promovidas con superficie aproximada de 85 m² útiles junto con anejos vinculados y

2018ko apirilaren 26an, eskritura publikoan gauzatu da VISESAK eta Getxoko Udalak 2017ko azaroaren 2an sinaturiko hitzarmena ere. Horren bidez, ahalbidetu da alokairuko babes publikoko etxebizitzaren sustapena Algortako 34/A eta 40/A zenbakiekin identifikaturiko lursailetan. VISESAk araubide bereziko 88 etxebizitza eta araubide orokorreko 48 etxebizitza sustatzea erabaki du, eta gutenez 25 urtean alokairuan mantendu behar ditu nahitaez.

2018ko irailaren 20an, azalera-eskubidea eratu du Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak Sozietatearen alde Barakaldo-El Carmengo lursailen gainean, 85 ES eta 72 BOE sustatzeko.

2018ko azaroaren 16an, azalera-eskubidea eratu du Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak Sozietatearen alde Azkoitia-Floreagako lursailen gainean, 14 ES eta 16 BOE sustatzeko.

2018ko urriaren 12an, lankidetzak-hitzarmena sinatu zuen Sozietateak Hondarribiko Udalarekin, PRESAREN eremuan, zertarako-eta 34 ES, 42 BOE eta 42 BOEa sustatzeko. Hitzarmen horren bidez, bi lursail eraikigarri trukaturiko dira garaje erabilerako 7.060 m²t ematearekin 2 sototan, baita lursailetakoa batean aparkalekua egiteko obrak burutzeko ere.

Horrez gain, Hitzarmena sinatu zen 2018ko maiatzaren 11n Azkoitiko Udalarekin. Hitzarmenaren bidez, orubea eta indarreko eraikuntza eskualdatu beharko du kargarik gabe, horren orde salmentarako 14 BOE birgaitzeko eta sustatzeko bertan.

equipada.

Con fecha 26 de abril de 2018, también se ha formalizado en escritura pública el convenio suscrito entre VISESA y el Ayuntamiento de Getxo el 2 de Noviembre de 2017 por el que se posibilita la promoción de viviendas de protección pública en alquiler en las parcelas identificadas como Fincas de Algorta nº 34/A y 40/A. VISESA acuerda promover 88 viviendas de régimen especial y 48 viviendas de régimen general, y se obliga a mantenerlas en alquiler durante al menos 25 años.

En fecha 20 de septiembre de 2018, se ha constituido derecho de superficie en favor de la Sociedad por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco sobre parcelas en Barakaldo-El Carmen al objeto de promover 85 VS y 72VPO.

En fecha 16 de Noviembre de 2018, se ha constituido derecho de superficie en favor de la Sociedad por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco sobre parcelas en Azkoitia-Floreaga al objeto de promover 14 VS y 16VPO.

En 12 de octubre de 2018 la Sociedad ha suscrito un Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Hondarribi a fin de posibilitar la promoción de 34 VS, 42 VPO y 42 VPOa en el ámbito de PRESA y por el cual se permutarán dos parcelas edificables a cambio de la entrega de 7.060 m²t de uso de garaje en 2 sotanos, así como la ejecución de las obras de parking en ellos, en una de las parcelas.

A agregar al arriba citado, la firma de un Convenio con el Ayuntamiento de Azkoitia el 11 de mayo de 2018 por el cual éste habrá de transmitir libre de cargas el solar y la edificación vigente sobre el a cambio de la rehabilitación y promoción de 14 VPO en venta en el mismo.



2016. urtean sozietateak birgaitze proiektu berria hasi zuen, Gasteizen Koroazio auzoa zaharbertzeko, Eusko Jaurlaritzak ekimena sustatu ondoren:

2015eko maiatzean euskal enpresa eta erakundeek taldeak Europar nazioarteko partzuergoan proposamen bat aurkeztu zuen, "SmartEnCity" programaren babesean Gasteiz hiri berdeago bihurtzeko. Aipatu programa H2020ren helburuen barruan kokatzen da. 100 hiri hautagaik baino gehiagok 42 proiektu aurkeztu zituzten eta Europar Batasunak hautatutako 4etatik bat izan zen. Proiektu hori 2013-2016rako Etxebizitzaren Plan Gidariak 4. ardatzean sartzen du eta, aldi berean, "SmartEnCity" europar jardueren esparruan ageri da. Birgaitze iraunkor, sozial eta ekonomikoa burutzea du xede eta, gainera, auzo ahulak integratu nahi ditu. Hori da, hain zuzen ere, Gasteizko Koroazio auzoaren kasua.

VISESAn sustatutako jarduera, laburbilduz, ondorengoetan oinarrituko da:

- 750 eta 1.313 etxebizitzaren arteko oinarritzeko energia birgaitzea.
- Gutxienez 750 etxebizitza ur bero sanitarioz eta berogailuz hornitzeko bero sarea instalatzea.
- Azpiegitura integratu elektriko eta termikoa.
- Energia garbiarekin jarduten duten ibilgailuak erabiliz mugikortasun iraunkorra.
- Hiri espazioa zaharbertzea.

Konplexutasuna eta kostua kontuan hartuta, proiektua garatu eta auzora zabaltzeko erakunde publiko desberdinek parte hartu beharko dute eta, gainera, funtsen ekarpenak egin beharko dituzte. Aurreko koadroan bistara daitezke horiek:

Durante el año 2016 la Sociedad se inició en un nuevo proyecto de rehabilitación destinado a la regeneración del barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz que proviene de una iniciativa del Gobierno Vasco:

En mayo de 2015, un grupo de empresas e instituciones vascas presentaron en Europa en un consorcio internacional una propuesta para poder transformar Vitoria-Gasteiz en una ciudad más verde al amparo del programa "SmartEnCity" que se enmarca dentro de los objetivos del H2020 y fue uno de los 4 seleccionados por la Unión Europea de entre los 42 presentados correspondientes a más de 100 ciudades aspirantes. Este proyecto, integrado en el Eje 4 del Plan Director de Vivienda 2013-206 y en el marco de las actuaciones Europeas "SmartEnCity", tiene como objeto la Rehabilitación Sostenible, Social y Económica e Integradora de los barrios vulnerables, y en el caso que nos ocupa, el barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz.

La actuación promovida por VISESA se centrará en términos resumidos en:

- Rehabilitación Energética básica de entre 750 y 1.313 viviendas.
- Instalación de la Red de Calor que de servicio al menos a 750 de las viviendas del agua caliente sanitaria y calefacción.
- Infraestructura integrada eléctrica y térmica.
- Movilidad Sostenible introduciendo vehículos que operen con energía limpia.
- Regeneración del Espacio Urbano.

Dada su complejidad y coste, el desarrollo de este proyecto y su extensión al barrio requería la participación de distintos organismos públicos y aportaciones de fondos de los mismos entre los que destacan los siguientes, con las aportaciones mostradas en el cuadro inferior:

2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ERAKUNDEA/ ORGANISMO	EKARENEN XEDEA/OBJETO DE APORTACIONES	JARRITAKO FONDOAK (EUROAK)/FONDOS APORTADOS (EUROS)
Europar Batzordea/Comisión Europea		10.879.960
	Koroazioko jarduketak/Actuaciones en Coronación:	6.208.803
	Kudekaeta, ierketak, koordinazioa, zabalkukndea, monitorizazioa, zeharako kostuak, etab./ Gestión, investigación, coordinación, difusión, monitorización, costes indirectos, etc.	4.671.157
Eusko Jaurilaritza/Gobierno Vasco		7.610.000
	Koroazioko jarduketak/Actuaciones en Coronación:	5.300.000
	Berme funtsa/Fondo de Garantía:	2.310.000
Gasteizko Udala/Ayuntamiento Vitoria- Gasteiz		2.540.000
	Koroazioko jarduketak/Actuaciones en Coronación:	750.000
	Berme funtsa/Fondo de Garantía:	990.000
	Bero sarea/Red de Calor:	800.000
		21.029.960

VISESAREN funtsezko eginkizuna proiektua kudeatzea eta koordinatzea da, eta erakundeen ordezkari lanak egiten ditu Europar Batzordearen aurrean.

Eginkizun horien eskuordetzea Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailburuaren 2016ko urriaren 25eko Aginduaren bidez formalizatu da. Agindu horren ezarritakoaren arabera, Gasteizko Koroazio auzuneko Hiri Zaharberrikuntza Integratuko Proiektu bat kudeatzeko eta burutzeko diru-laguntza baten emakidaduna izan da, proiektua garatze aldera.

Horrez gain, VISESAk berme funtsa kudeatuko du eta horri esker, ahalmen ekonomikorik ez duten jabeek lagunduko zaie beren eraikinetan planteatzen diren birgaitze obrak egiten.

Hori guztia egiteko, goiko koadroan zehazten diren zenbatekoei erreparatuko zaie.

VISESA tiene como papel fundamental la gestión y coordinación del proyecto, actuando como representante de las instituciones ante la Comisión Europea.

La delegación de estas tareas se ha formalizado mediante Orden de 25 de Octubre de 2016 del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, en el que se establece que VISESA ha sido concesionario de una subvención para la Gestión y Ejecución del Proyecto de Regeneración Urbana Integrada del Barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz para desarrollar el proyecto.

Adicionalmente, se establece que VISESA gestionará un Fondo de Garantía que permitirá ayudar a las personas propietarias que no tengan la capacidad económica de afrontar las obras de rehabilitación planteadas en sus edificios.

Todo ello de acuerdo con los importes establecidos en el cuadro superior.

Udalak funtsen ekarpena egiteko konpromisoa VISESA eta Udalaren artean 2017ko urriaren 20an sinatutako hitzarmenaren bidez legeztatu zen.

Sailak proiektu hau garatu eta inplementatzeko eman zuen aginduan oinarrituta, ekintzak gauzatu dira eta sozietatea berrantolatzea eskatu dute.

2018. urteko ekitaldian, proiektua abiarazi da. Izan ere, eremuko jabeen erkidegoek proiektuarekin bat egitea behar zen nahitaez, etxebizitza horien gaineko birgaikuntza lanak egiteko xedearekin.

Proiektuarekin bat egiteko azken eguna 2018ko abenduaren 31 zen, eta egun horretan, 32 erkidegok eta 386 etxebizitzak bate gin zuten edo bat egiteko borondatea erakutsi zuten.

Hona hemen erkidegoek proiektuarekin eta bero sarearekin bat egitearen gaineko egoera, baita proiektuaren jardura ere 2018-12-31n:

El compromiso de aportación de fondos por parte del Ayuntamiento quedó formalizado en Convenio suscrito entre VISESA y el Excelentísimo con fecha 20 de octubre de 2017.

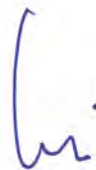
En base al mandato recibido por parte del Departamento de desarrollar e implementar este proyecto, se han procurado acciones que han implicado la reorganización societaria.

El presente ejercicio 2018 ha sido el ejercicio de lanzamiento del proyecto, que requería la adhesión al proyecto de las comunidades de propietarios del ámbito al efecto de realizar los trabajos de rehabilitación sobre estas viviendas.

La fecha límite de adhesión al proyecto se ha establecido en 31 de diciembre de 2018, fecha a la cual se han adherido o han mostrado la voluntad de adherirse 32 comunidades y 386 viviendas.

La situación de Adhesion de comunidades al proyecto y la red de calor, así como la actividad a 31.12.2018 del proyecto es:

	Proiektuari erantsiak / Adheridos al Proyecto	Lizitatutako Proiektuak / Proyectos Licitados	Adjudikatutako Proiektuak / Proyectos Adjudicados
Komunitateak / Comunidades	32	11	2



d) Iruzkin osagarriak:

Funtzionamendu gastuei dagokienez, azkeneko ekitaldietan lortutako aurrezkia finkatu da eta, ondorioz, 2018. urtean kanpoko zerbitzuen kostua 1,9 milioi eurokoa izan zen, aurreko urteetako datuaren ildotik.

Aurrekoari eutsiz eta gastua kontrolatu nahiz baliabideak lerro estrategikoei eraginkortasunez atxikitzearekin bat, sozietateak aurrekontu kontabilitatearen sistemarekin lanean jarraitzen du. Hala, arduradun bakoitzari kudeaketa planean aurrez ikusitako helburuak betetzeko partidak esleitzen dizkio, etxebizitzaren politikak bete daitezen Gobernuak adierazitako helburu estrategikoen ildo beretik.

**2. EUSKAL AUTONOMIA
ERKIDEGOKO KUDEAKETAREN
EREDUAREKIN BAT KUDEAKETA
SISTEMAN AURRERA EGINEZ**

Visesaren Eginkizuna da alokairuko babes publikoko etxebizitza sustatzeko produktuak eta zerbitzuak eskaintzea, baita hiri berrikuntzakoak ere Etxebizitzaren Plan Zuzendariaren beharrak betetzeko, betiere Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin eta Euskal Autonomia Erkidegoko beste eragile publiko eta pribatu batzuekin koordinatuta. Eginkizun horretan, iraunkortasun, energia iraunkortasun eta irisgarritasun irizpideen arabera egiten du lan.

Horretarako, lurren kudeaketa ere egiten du, halako moldez non lagungarria izango baita etxebizitzaren beharra duten taldeei etxebizitza duina, eskuragarria eta egokia bermatzeko Eusko Jaurlaritzak eginiko apustu irmoan, hori guztia pertsonen bizi-kalitatea

d) Comentarios adicionales:

En cuanto a los gastos de funcionamiento, se consolida el ahorro conseguido en los últimos ejercicios de manera que el coste de servicios exteriores en 2018 ha ascendido a 1,9 millones de euros, en línea con el dato de los ejercicios anteriores.

En relación con lo anterior y en línea con la estrategia de control del gasto y de asignación eficiente de los recursos a las líneas estratégicas establecidas, la sociedad sigue trabajando con el sistema de contabilidad presupuestaria asignando a cada responsable las partidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Gestión (alineados con los objetivos estratégicos marcados desde Gobierno para el cumplimiento de las políticas de vivienda).

**2. AVANZANDO EN EL SISTEMA DE
GESTIÓN SEGÚN EL MODELO VASCO
DE GESTIÓN**

Visesa define en su Misión que su razón de ser es ofrecer productos y servicios de promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler así como de rehabilitación y renovación urbana para satisfacer las necesidades de vivienda descritas en el Plan Director de Vivienda, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes público-privados de la CAPV, actuando con criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

Para ello realiza también gestión de suelos de forma que contribuya a la apuesta decidida del Gobierno Vasco por garantizar una vivienda digna, accesible y adecuada a aquellos colectivos que acrediten la necesidad de la misma todo ello orientado a mejorar la calidad de vida de las personas fomentando un

hobetzera bideratuta eta lurraldearen oreka lortzeko ikuspegitik.

Era berean, Visasaren Plan Estrategikoan, honako Ikuskera hau bildu da: oinarritzko eragilea izatea etxebizitzaren gaineko politika publikoa garatzeko eta hiri birgaikuntzarako eta berrikuntzarako. Horrela, lagungarria izango da Etxebizitzaren Plan Zuzendaria garatzeko, betiere eredu iraunkorrean oinarrituta haren zerbitzu publikoa jasotzen duten taldeek etxebizitzaren aldetik dituzten beharrei produktu eta zerbitzu zorroa izanda.

Visasaren erronka horiek izanik, sortu zenetik bere helburuak betetzen laguntzeko kudeaketa tresnak hautatuz joan da.

Illo horri jarraiki, 2005ean VISESAk Euskaliti (kalitatea sustatzeko euskal fundazioa) bere kudeaketa txostena EFQM ereduaren arabera aurkeztu zion. Kanpo ebaluazioaren bidez, erakundearen kudeaketa orokorrean eta sistematikoki aztertu zuten aditu independenteek, berarekin zerikusia ez zutenek, eta Zilarrezko Q bereizgarria lortu zuen. Hori Eusko Jaurlaritzak erakunde bikainei ematen die. Hala, berrikuntzan eta hobekuntzan oinarritutako kudeaketa aurreratuaren bereizgarria lortzen Euskadiko etxebizitzaren lehen sustatzaile bihurtu zen.

Gero, hurrengo denboraldi estrategikoetan zehar, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzaren Plan Gidariarekin lerrokatuta, kudeaketa sistema integratua finkatuz joan da eta, horretarako, planteatzen joan diren errealitate eta erronka berrietara moldatu da.

Eusko Jaurlaritzak zehazturiko strategiari jarraituz, 2015. urteaz gero, VISESAk erreferentziatzko eredutzat Euskalitek bultzatutako Kudeaketa Aurreratuaren Eredua (KAE) dauka. Izan ere, erakundea oso-osorik kudeatzeko esparru sistematikoa eskaintzen du.

KAEren asmoa lehiakortasuna hobetzeko

territorio sostenibile y desde la perspectiva de equilibrio territorial.

De igual manera el en la Plan Estratégico de Visesa se recoge como Visión ser agente fundamental en la CAPV para el desarrollo de la política pública de vivienda, rehabilitación y renovación urbana contribuyendo al desarrollo del Plan Director de Vivienda, disponiendo de una cartera de productos y servicios adecuada a las necesidades de vivienda de los diferentes colectivos a los que presta servicio público basándose en un modelo sostenible.

Siendo estos los retos de Visesa, desde su creación ha ido seleccionando aquellas herramientas de gestión que apoyen su consecución.

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

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

Siguiendo la estrategia definida desde Gobierno Vasco para este ámbito, desde el año 2015 VISESA cuenta como modelo de referencia para su gestión con el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) impulsado por Euskaliti, que proporciona un marco sistémico para una gestión integral de la organización.

El propósito del MGA es orientar a las

erakundea orientatzea da, halabeharrezkoa baita eta azkeneko hamarkadetan eremu desberdinetatik iritsitako kudeaketa kontzeptuak kontuan hartzen ditu: ezagutzaren kudeaketa, erabateko kalitatea, bikaintasuna kudeaketan, berrikuntza eta enpresaren gizarte erantzukizuna, besteak beste.

Ereduak aurrez ikusten dituen 6 osagai handiak (ESTRATEGIA, BEZEROAK, PERTSONAK, GIZARTEA, BERRIKUNTZA ETA EMAITZAK) kudeaketa sistema garatzeko oinarriak dira. Horien gainean egituratu behar da gure erakundearen lehiakortasuna eta, ondorioz, hauek lortuko dira:

- Pertsonengan proiektu partekatuaren kide izatearen sentimendua sorraraztea.
- Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, hartarako balio ekarpen ezberdina egitea.
- Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.
- Gizartearekin konpromisoa sendotzea, lehiakortasun gaitasun aipagarrien hornitzaile garrantzitsua baita.
- Epe luzerako ikuspegia sortzea eta argi eta garbi definituta dagoen estrategiaren bidez gauzatzea.
- Modu orekatu eta iraunkorrean talde interesgarri desberdinentzat emaitza onak lortzea.

Eredu honek berea egiten jarraitzen du lan sistematikak berraztertu eta kudeaketa beharrei doitzeko PDCA logika eta helburuak, ikuspegia, hedadura, ebaluazioa eta ikuskapena finkatzeko REDER logika. Izan ere, VISESAk eskainitako zerbitzua hobetzeko funtsezkotzat jotzen ditu eta, horrenbestez, bere helburuak lortzeko ezinbestekoak dira.

organizaciones en la necesaria búsqueda de mejoras de competitividad integrando conceptos de gestión aportados desde diferentes ámbitos en las últimas décadas: Gestión del Conocimiento, Calidad Total, Excelencia en la Gestión, Innovación, y Responsabilidad Social Empresarial entre otras.

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

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

Este modelo continúa haciendo suya la lógica PDCA de revisión y ajuste de sistemáticas de trabajo a las necesidades de gestión y la lógica REDER de fijación de objetivos, enfoque, despliegue, evaluación y revisión de los mismo en cada uno de los aspectos de trabajo, y que VISESA sigue considerando clave para la mejora del servicio prestado y por tanto de la consecución de los objetivos que tiene encomendados.

Azkenik, ondoren 2018. urteko zenbait proiektu eta ekintza azpimarratuko dira, VISESAren lehiakortasuna, eraginkortasuna eta emaitzak hobetzeko izan baitira:

- 2018-2020ko Plan Estrategiko berria egitea, onestea eta komunikatzea, Etxebizitzaren Plan Zuzendari berriaren ildo beretik.
- Prozesu Mapa berria prozesu guztietara zabaltzea.
- ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritzea, arau bertsio berrietara egokituta.
- EMAS ingurumen-erregistroa hasieran lortzea.
- Dokumentuen kudeaketa eta segurtasun politika berria onestea.
- Business Intelligenceren aplikazioa zabaltzea adierazleak eta informazioa kudeatzeko eta automatikoki sortzea.
- Posta elektronikoa EJIera migratzea.
- Tresna bat sortzea, VISESAren dokumentu digitalak kudeatzeko ereduari erantzuna ematen hasteko, eta Euskadiko administrazio publikoko dokumentuak kudeatzeko 2017an sortutako sistemarekin uztartzea.
- Bitarteko artxiboa berrikustea eta berrantolatzea eta dokumentuak kudeatzeko zenbait prozeduraren sistematizazioak.
- Aurrea egitean "0 akats" deritzon zeharkako gogoeta prozesuan, etxebizitza beharrari erantzuna emateko helburuak finkatzea ahalbidetuko duten hobekuntzak

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2018 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de VISESA:

- Elaboración, aprobación y comunicación del nuevo Plan Estratégico 2018-2020 alineado con el nuevo Plan Director de Vivienda.
- Despliegue a todos los procesos del nuevo Mapa de Procesos
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001 adaptados a las nuevas versiones de las normas
- Obtención inicial del registro medioambiental EMAS
- Aprobada una nueva política de seguridad y gestión documental.
- Despliegue de la aplicación de Business Intelligence para la gestión y generación automática de indicadores e información
- Migración del correo electrónico a EJI
- Diseño de una herramienta que empiece a dar respuesta al modelo de gestión documental digital de VISESA e integración con el sistema de gestión documental de la administración pública de Euskadi diseñado en 2017
- Revisión y reorganización del archivo intermedio y sistematizaciones de algunos procedimientos de gestión documental
- Avance en el proceso de reflexión transversal denominado "Defectos 0" al objeto de identificar e implantar mejoras que permitan fijar objetivos de respuesta a la necesidad de vivienda,

identifikatzeko eta ezartzeko, etxebizitzaren kalitatea hobetzeko eta eraikuntzako eta erabilerako patologiak.

- Kudeaketa sistema (operatiboa, baldintza-agiriak, kontratuak, barneko prestakuntza...) eta aplikazioak Kontratuen Lege berrira egokitzea.
 - Zerbitzuen Kartaren bertsioa argitaratzea.
 - Datuak Babesteko Kudeaketa Sistema Europako Erregelamendu berrira egokitzea.
 - BIM metodologia Etxebizitza Sailarekin eta Alokabiderek elkarlanean ezartzeko inplikazioen azterketa eta ikuspegia.
 - Eraikune buru deneko BIM Batzordeko lan-taldeetan parte hartzea.
 - Delituen prebentziorako kudeaketa sisteman aurrera egitea.
 - Kapital-zuritzeen prebentzioa kudeatzeko sisteman sartutako hobekuntzak.
 - "0 akats" izeneko zeharkako hausnarketa prozesuarekin jarraitzea, hobekuntzak identifikatu eta ezartzeko eta, horri esker, honako helburuak finkatzea: etxebizitzaren beharrari erantzutea, etxebizitzaren kalitatea hobetzea eta eraikuntza nahiz erabilera patologiak saihestea.
 - Sistema ezartzea eta BOEko AROC kontratuen berritzapenak hastea indarraldiko lehen 5 urteren buruan.
- mejora de la calidad de viviendas y evitación de patologías constructivas y de uso
 - Adaptación del sistema de gestión (operativa, pliegos, contratos, formación interna...) y aplicaciones a la nueva Ley de Contratos
 - Publicación de una versión de la Carta de Servicios
 - Adaptación del Sistema de Gestión de Protección de Datos al nuevo Reglamento europeo
 - Análisis de implicaciones y enfoque para la implantación de la metodología BIM en colaboración con el Departamento de Vivienda y Alokabide
 - Participación en los grupos de trabajo de la Comisión BIM liderada por Eraikune
 - Avanzado en el sistema de gestión de prevención de delitos.
 - Incorporadas mejoras en el sistema de gestión de prevención del blanqueo de capitales
 - Continuado con el proceso de reflexión transversal denominado "Defectos 0" al objeto de identificar e implantar mejoras que permitan fijar objetivos de respuesta a la necesidad de vivienda, mejora de la calidad de viviendas y evitación de patologías constructivas y de uso
 - Establecida la sistemática e inicio de las renovaciones de los contratos AROC de VPO tras los primeros 5 años de vigencia

Amaitzeko, 2018. urtean VISESAk proiektu mugarri hauek nabarmendu nahi ditu, VISESAk egindako lana goresten baitute:

- Visesak, Construction21 plataformak antolaturiko Green Solutions Awards 2018 lehiaketaren baitan, sari hauek jaso ditu, Boluetako (Bilbo) bere Passivhaus eraikin bikainagatik: "Energia eta klima epelak", "Karbono gutxikoa" eta "Erabiltzaileen saria".
- Albert Serratosa hiria eta lurraldea sariko finalistak.
- 2018/03/09an, Boluetan (Bilbo) eraikitako 28 pisuko eraikin bateko 171 etxebizitzetarako (108 BOE eta 63 ES) PassivHaus egiaztatari zorrotza jaso zuen Munitxen Visesak, PassiveHaus Nazioarteko 22. Hitzaldiaren baitan.
- Europako Batzordeak BIM-Speed-en proposamena onartzea.
- Beste lankide batzuek bisita ugari egin dituzte Boluetan eta Hondarribian garatu ditugun sustapenetara, interes tekniko profesionala baitute.

Aliantzen atalean, VISESAk oraindik bazkide nagusiekin harremanak mantentzen ditu, hala nola AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-Epea, Euskalit eta E2B.

Indicar para finalizar que en este 2018 VISESA nos gustaría destacar los siguientes hitos de proyectos que reconocen la labor realizada por Visesa:

- Visesa recibe en el marco del concurso Green Solutions Awards 2018, organizados por la plataforma Construction21 los premios "Energía y Climas Templados", "Bajo en Carbono" y "Premio de los Usuarios" por la excepcionalidad de su edificio Passivhaus de Bolueta (Bilbao).
- Finalistas del premio ciudad y territorio Albert Serratosa
- El 09/03/2018 Visesa recibe en Munich la exigente certificación PassivHaus para las 171 viviendas (108VPO y 63VS) del edificio de 28 pisos construido en Bolueta-Bilbao en el marco de la 22ª Conferencia Internacional PassiveHaus
- Aprobación por parte de la Comisión Europea de la propuesta BIM-Speed
- Múltiples visitas realizadas por otros colegas e instituciones nacionales e internacionales a las promociones que hemos desarrollado en Bolueta y Hondarribia debido a su interés técnico profesional

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

3. LANGILEN KUDEAKETA

2017. urtean, legealdi berria hasi eta Zuzendaritza Nagusi berria eratu zen. Hori dela-eta, hurrengo lau urteetarako oinarriak finkatu eta norabidea ezarri genuen. 2018ko bigarren urtea, berriz, aldaketa urtea izan da, eta horretarako, erakundeko pertsona guztien ahaleginak eta egokitzapena behar izan dira.

2018ko urtarrilean, antolaketa eskema eta organigrama funtzional berriak onetsi genituen, Visesaren jardunean Gasteizko Koroazio auzuneko Birgaikuntza Proiektua sartzeko. Egitura bat sortu dugu, Visesaren jardura nagusiari erantzuna eman ahal izateko, hots, etxebizitza publikoaren sustapenari, baita Koroazioko proiektuan gero eta baliabide eskakizun handiagoari erantzuna emateko ere.

Horretarako, profesional kopuru handia sartu dugu urtean zehar, pixkanaka. Hala, 2017. urtean batez beste 72,34 langile izatetik 2018an 80,71 langile izatera igaro gara.

Lehen hiruhilekoan, Visesaren jardueraren aurreikuspena eta helburuak helarazi zizkien Zuzendaritza Nagusiak erakunde pertsona guztiei, hori guztia Etxebizitza Plan Zuzendariarekin bat etorrita.

Oinarriak finkatuta eta helburuak ezarrita, 2018 urtea baliatu dugu gogobetetasun-inkesta egiteko, pertsonen kudeaketa egokirako funtsezkotzat jotzen ditugun faktoreen mailak biltzeko eta, horren ondorioz, Visesari agindutako helburuak lortu diren jakiteko. Datuek erakusten dutenez, gora egin dute gogobetetasun mailak faktore gehienetan; hala, gogobetetasun indize orokorra 3.63koa da, 5etik. Taulan, faktore bakoitzaren gogobetetasun-mailak bildu dira. Nabarmenezkoa da horiek guztiak gogobetetasun-atalasearen gainetik (3,00) daudela. Izan ere, maila horretatik gora pertsonak pozik daudela irizten zaio.

3. GESTIÓN DE PERSONAL

El año 2017, fue un año de cambio de legislatura y nueva Dirección General, que nos sirvió para asentar bases, orientar y fijar el Norte para los próximos cuatro años, y este segundo año 2018 ha sido un año de cambio, que ha requerido el esfuerzo y la adaptación de la totalidad de las personas de la organización.

En enero del año 2018, aprobamos un nuevo esquema organizativo y organigrama funcional, con el objetivo de incorporar a la actividad de Visesa el Proyecto de Rehabilitación del barrio de Coronación de Vitoria Gasteiz. Hemos creado una estructura para poder dar respuesta de forma adecuada a la actividad principal de Visesa, la promoción de vivienda pública y además responder a la demanda creciente de recursos del proyecto Coronación.

Para ello, hemos incorporado a lo largo de año y de forma progresiva, un número importante de profesionales pasando de una plantilla media de 72.34 en el año 2017 a 80,71 personas de media en 2018.

A lo largo del primer trimestre, la Dirección General ha dado traslado a todas las personas de la organización de la previsión de actividad y objetivos de Visesa, todo ello alineado con el Plan Director de Vivienda.

Asentadas las bases y establecidos los objetivos, hemos aprovechado este año 2018 para realizar la encuesta de satisfacción, que recoge los niveles de satisfacción de los factores que consideramos que son clave para la adecuada gestión de personas y como consecuencia, la consecución de objetivos encomendada a Visesa. Los datos reflejan un incremento de los niveles de satisfacción en la mayor parte de los factores, siendo el índice de satisfacción general de 3.63 sobre 5. En la tabla se recogen los niveles de satisfacción de cada uno de los factores. Cabe destacar que todos ellos, están por encima del umbral de satisfacción (3,00), nivel a partir del cual las personas se consideran satisfechas.

2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

FAKTOREA / FACTOR	2014	2018
LAN BALDINTZAK / CONDICIONES DE TRABAJO	3,79	4,16
KONPENTZAZIOA / ORDAINSARIA COMPENSACIÓN / RETRIBUCIÓN	2,88	3,48
LANBIDE GARAPENA ETA ESKER ONA /DESARROLLO PROFESIONAL Y RECONOCIMIENTO	3,43	3,55
LANAREN ANTOLAKETA ETA BANAKETA / ORGANIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL TRABAJO	3,47	3,42
KOMUNIKAZIOA ETA INFORMAZIOA / INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	3,39	3,27
BARNEKO SAILEKIN ERLAZIOA / RELACIÓN CON AREAS INTERNAS	3,60	
PARTE HARTZEA / PARTICIPACIÓN	3,32	3,39
LAN GIROA / AMBIENTE DE TRABAJO	3,42	3,65
ZUZENDARITZA ESTILA / ESTILO DE DIRECCIÓN	3,80	3,83
ESTRATEGIAK, XEDEAK ETA ENTITAREAN ETORKIZUNA / ESTRATEGIAS, OBJETIVOS Y FUTURO DE LA ENTIDAD	3,10	3,32
VISESAN INTEGRAZIOA / INTEGRACION EN VISESA	3,77	4,11
ALDAKETAREN KUDEAKETA / GESTIÓN DEL CAMBIO	3,33	3,58
INGURUMENAREN KUDEAKETA / GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL	3,67	3,79
GIZARTEAN ERAGINA / IMPACTO EN LA SOCIEDAD	3,78	4,03

Berdintasunaren arloan, Visesarren 2014-2017ko Lehen Berdintasun Planaren aldia bukatuta eta EAEko VII. Berdintasun Plana onetsita, 2018. urtean azterketak eta Berdintasun Batzordeak Zuzendaritzari abenduan aurkeztutako bigarren berdintasun plana egin dira. 2014-2018ko aldian bildutako datuak ikusita esan dezakegu Visesa aurrera doala eta urratsak egiten ari dela berdintasunaren alde, baita genero-ikuspiegia gure eguneroko

En materia de igualdad, finalizado el periodo del primer plan de Igualdad de Visesa 2014-2017, y aprobado el VII Plan de Igualdad de la CAPV, el año 2018 ha sido un año de análisis y elaboración del segundo plan de igualdad que ha sido presentado por Comité de Igualdad a la Dirección en el mes de diciembre. Podemos afirmar, a la vista de los datos recabados del periodo 2014-2018 que Visesa está avanzado y dando pasos por la igualdad y tratando de incorporar a



jardunean txertatzen saiatzeko ere. Horri esker, aniztasuna eta gizonen eta emakumeen arteko berdintasuna errespetatzen direla bermatuko da. Sentsibilizazio eta prestakuntza ekintza garrantzitsuak burutu ditugu (jazarpena, hizkera inklusiboa...), eta berdintasun batzordea berriro dugu, sail guztietako ordezkariek bertan sartuta.

Horrez gain, lehen aldiz berdintasuna sustatzera biderturiko gizarte klausulak biltzen dituzten kontratuen baldintza-agiriak eta kontratuak gauzatu ditugu 2018an. Horren bidez, posizio arduratsuan eta berritzailean kokatu nahi dugu VISESA, berdintasunarekin konpromiso irmoa duen entitate publikoa den aldetik.

Laneko osasunarekin eta segurtasunarekin konpromisoa izanik, 2018ko urte honetan, desgaste emozionalak detektatzera bideraturiko inkesta abiarazi dugu, berau aztertzeko lan-talde bat osatuta, eta ekintzak martxan jartzeko. 2016an eginiko inkesta psikosozialaren azterketatik sortu da ekimena. Horrelako egoerak ekiditeko, ohitura osasuntsuak izatearen garrantzia nabarmentzen dugu. Horregatik, honako hauetara bideraturiko ikastaroak sartu ditugu prestakuntza planean: estresa kudeatzea eta elikatzeko ohiturak hobetzea, besteak beste. Gainera, luzaketen, pilatesen eta hipopresiboen ikastaroak bultzatu eta martxan jartzea kudeatu dugu. Elikatzeko ohiturei eta egungoko katerin zerbitzuari dagokienez, 2018an kalitate handiagoko produktuak sartu ditugu, menu osasuntsuagoak eta orekatuagoak emateko, eta plater bakoitzaren elikagaien bilioiari buruzko informazioa sartu dugu menuen aukeraketan.

Segurtasunaren eta osasunaren arloko gure beste lehentasunetako bat da instalazioak egungo beharretara egokitzea eta ergonomiaren arloko gero eta zorrotzagoak diren eskakizunei erantzuna ematea. Horregatik, Bizkaiko bezeroarentzako

nuestra actividad diaria, el enfoque de género y así garantizar el respeto a la diversidad y la igualdad entre mujeres y hombres. Hemos hecho importantes acciones de sensibilización y formación (acoso, lenguaje inclusivo...), y hemos renovado la comisión de igualdad integrando en ella, representantes de todos los departamentos.

Además, en el año 2018, hemos elaborado pliegos y hemos formalizado contratos que recogen por primera vez cláusulas sociales orientadas al fomento de la igualdad. Queremos con ello situar a VISESA en una posición responsable e innovadora, manifestando como entidad pública un compromiso firme con la igualdad.

En el compromiso con la salud y seguridad laboral Visesa, en este año 2018, lanzamos una encuesta orientada a detectar situaciones de desgaste emocional, creando un equipo de trabajo para analizarla y poner en marcha acciones. Esta iniciativa surge del análisis de la encuesta psicosocial realizada en el año 2016. Para prevenir situaciones de esta tipología, entre otras cuestiones, destacamos la importancia de tener hábitos saludables. Por ello hemos incorporado en el plan de formación cursos enfocados a gestionar el estrés, mejorar los hábitos alimenticios y apoyamos y gestionamos la puesta en marcha de cursos de estiramientos, pilates e hipopresivos. Siguiendo con el ámbito de la nutrición y en relación con el servicio de catering diario, este año 2018 hemos incorporado productos de mayor calidad a fin de proporcionar menús más sanos y equilibrados e incorporamos en la selección de menús, la información sobre el valor alimenticio de cada plato.

Otra de nuestras prioridades en el ámbito de seguridad y salud, es la adecuación de las instalaciones a las necesidades actuales y dar respuesta a los requerimientos, cada vez más exigentes en materia de ergonomía. Por ello en el año 2018 hemos continuado

li

arretarako Bilboko bulegoa aldatzeko lanarekin jarraitu dugu 2018. urtean, Visesarren jabetzapeko Amezolako lokaletan kokatuko den bulego berria egokitzeko proiektu arkitektonikoa kontratatuz horretarako. Aurtengo abenduan hasitako obrak 2019. urteko ekainaren bukatuko dira.

Prestakuntzaren arloan, 2018an, prestakuntza planaren betetze-maila, jardueren bolumenean, % 40,55ekoa da, eta %59,25ekoa da baldin eta planean aurrekusita ez dauden eta onetsi diren jarduerak aintzat hartzen baditugu. 2017an baino pixka bat gehiago. Pertsona bakoitzeko batez besteko bolumenak urteko 76 ordukoa izateari eutsi dio.

Pertsona guztiek egin dute prestakuntza, eta partida horretarako onetsitako aurrekontuaren %100 betearazi dugu; prestakuntzako ekintzen batez besteko balorazioa 6,95ekoa da.

2018. urtean, VI. Euskara Plana onetsi da eta, beraz, Visesak 2018-2022rako plan berria egitean jarri du arreta gune nagusia; hala ere, 2018. urteko amaieran oraindik egiteko fasean dago. Aurreko urteen ildo beretik, 2018an 32 pertsona matrikulatu ditu Visesak, oro har gaitasuna hobetzeko eta gure lanpostuan erabilera egokirako ahalmenak garatzeko trebatzen ari direnak. Visesak euskara sustatzeko eta erabiltzeko konpromisoa du, eta hori dela-eta, Euskaraldia ekimenaren lehen edizioaren antolakuntzan hartu du parte. Izan ere, erantzun positiboa izan da erakundeko pertsonen aldetik.

2018. urtean, gazteak lan-merkatuan sartzeko laguntza ematen jarraitu izan du Visesak, oraingoan bi pertsonak Novia Salcedo Fundazioaren bitartez parte hartuta. Batak Sail Teknikoan hartu du parte eta besteak Ekonomia Sailean.

trabajando para el cambio de oficina de atención al cliente de Bizkaia ubicada en Bibao, contratado el proyecto arquitectónico de adecuación de la nueva oficina que se ubicará en locales que Visesa tiene en propiedad en el barrio de Amezola. Las obras iniciadas en diciembre de este año, concluirán en junio del año 2019.

En materia de formación, en el año 2018, la consecución del plan de formación en volumen de actividades es de un 40,55% y asciende a un 59,25% si consideramos las actividades realizadas aprobadas y no previstas en el plan. Es un dato algo superior al del año 2017. El volumen de horas de media por persona, se ha mantenido siendo de 76 horas anuales.

El 100% de las personas han realizado formación y hemos ejecutado el 100% del presupuesto aprobado para esta partida, siendo la valoración media de las acciones formativas del 6,95.

En el año 2018 se ha aprobado el VI Plan de Euskera por lo que Visesa, se ha centrado en la elaboración de nuevo plan 2018-2022 y que a finales del 2018 está todavía en fase de elaboración. En línea con años anteriores, Visesa en el año 2018 ha matriculado a 32 personas que se están formando en desarrollo de la competencia en general y al desarrollo de las capacidades para el uso en nuestro puesto de trabajo. Visesa comprometida con el fomento y uso del Euskera, ha tomado parte como organización en la primera edición de la iniciativa Euskaraldia con una respuesta positiva por parte de las personas de la organización.

En el año 2018, se ha continuado apoyando la inserción de los jóvenes en el mercado laboral, en esta ocasión con la participación de dos personas a través de la Fundación Novia Salcedo, una de ellas en el Departamento Técnico y la otra en el departamento Económico.

2015ean, Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoaren energia iraunkortasunari buruzko irailaren 22ko 178/2015 DEKRETUA onetsi zen. Horregatik, neurriak hartzen ari da Visesa energia aurrezpen eta eraginkortasun handiagoak lortzeko. Gas likidotuko lehen autoa sartu dugu ibilgailuen parkean, eta Gasteiz barruko joan-etorrietarako erositako bi bizikleta elektriko batu zaie.

Elkartasuna balio garrantzitsua eta funtsezkoa da eta, horregatik, Visesak pertsonen garapen bidean diren herrialdeei laguntzen jarraitzen du.

Visesak proiektu solidarioetan eta eraikuntzaren arloarekin nolabaiteko lotura duten proiektuetan parte hartzea sustatzen du; ahal den neurrian, emakumearen garapena eta jabekuntza bultzatzeko proiektuak izan behar dute.

2018an, Kashusan (Kongoko Errepublika Demokratikoa) elikadura zentroa eraikitzeke proiektuan lagundu dugu. Proiektua 2018ko ekainaren inauguratu zen. Era berean, bestelako elkartasun jarduerak ere egin ditugu hala nola odola ateratzeko kanpainak, jostailuen bilketa eta jantokiko hondarreko janaria behartsuei ematea.

En el año 2015 se aprobó DECRETO 178/2015, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Por ello, Visesa está tomando medidas lograr un mayor ahorro y eficiencia energética. Hemos incorporado al parque de vehículos el primer coche de gas licuado que se suman a las dos bicicletas eléctricas adquiridas para los desplazamientos dentro de la capital, Vitoria Gasteiz.

La solidaridad es un valor importante y esencial y por ello, las personas de Visesa continúan apoyando a países en vías de desarrollo.

Visesa fomenta la participación en proyectos con carácter solidario y que tengan cierta relación con el ámbito de la edificación y en la medida de lo posible que favorezcan al desarrollo y empoderamiento de la mujer.

En el año 2018, hemos colaborado al Proyecto de construcción de un centro nutricional en Kashusha, República Democrática del Congo. El proyecto fue inaugurado en junio de 2018. Igualmente realizamos otras actividades solidarias tales como campañas de extracción de sangre, recogida de juguetes y entrega a colectivos desfavorecidos de la comida sobrante del comedor.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA

VISESak egunero lan egiten du, etxebizitza babestuak sortu eta eraikitzen dituenean erreferentzia izateko. Ildo horri eutsiz, ingurumena eta, bereziki, edozein ikuspegitik herritarrek zaintzeko berrikuntza eta iraunkortasuna nagusi ditu. Etxebizitza berriak eraiki (jarduera nagusia) eta azkeneko urteetan energia zerbitzuak eskaintzeaz gain, 2017. urtean energia birgaitzea erantsi dugu VISESAk eskaintzen dituen zerbitzuen kartan eta gaur egun jarduera nabarmena da.

2016ko otsailean SmartEnCity proiektuari ekin zitzaion, Europar Batzordeak Horizon 2020ren “hiri eta erkidego adimentsuak” programaren barruan hautatu ostean. Hala, beste batzuekin batera berak finantzatu du gauzatzea hurrengo bost urte eta erdian. Gasteiz “argi hiri” bihurtuko da eta energia eraginkortasun, garraio eta IKTen inguruan modu integratuan konponbideen tarte aplikatuko da. Helburua herritarren kalitatea hobetzea da. Aurrekoaren harira, 32 etxebizitza atari birgaituko dira eta biomasan oinarritutako bero sarea zabalduko da Koroazioko Gasteizko auzoan.

VISESak jarduera guztiaren koordinatzaile modura dihardu eta energia birgaitzearen eremuan aurrez ikusitako jardueren buru da.

2018an proiektuari 382 etxebizitzako behin betiko kopurua atxikitzea lortu dugu. Maiatzean, bat egiteko epea bukatu zen, auzokideen interesa ikusita ezarritako lehen luzapenaren ondoren eta hasieran definituriko birgaikuntza proiektuaren jarduketa-eremua alboko kalteetara handitu ondoren.

4. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Visesa trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva. Además de la edificación de nueva vivienda, como actividad principal, y la prestación en los últimos años de Servicios Energéticos, durante 2017 se incorporó la rehabilitación energética en la carta de servicios que Visesa presta, siendo una actividad relevante a día de hoy.

En febrero de 2016 se inició el proyecto SmartEnCity, seleccionado por la Comisión Europea dentro del programa “Ciudades y Comunidades Inteligentes” de Horizon 2020, para cofinanciar su ejecución durante los siguientes cinco años y medio. En él, Vitoria-Gasteiz es una “ciudad faro” donde ya se están comenzando a aplicar varias soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada y con objetivo de mejorar la calidad de los ciudadanos. Incluye la rehabilitación de 32 portales de viviendas y el despliegue de una red de calor basada en biomasa en el barrio vitoriano de Coronación que alimentará, entre viviendas, locales y equipamientos del barrio.

Visesa actúa como coordinadora local de toda la actuación de Vitoria Gasteiz, y lidera las actuaciones en rehabilitación energética.

Durante 2018, se ha alcanzado una cifra definitiva de 382 viviendas adheridas al proyecto. En mayo venció el periodo de adhesiones tras una primera prórroga acometida al constatar el interés de los vecinos y tras ampliar hacia las calles colindantes el ámbito de actuación del proyecto de rehabilitación definido

Horrez gain, aurten jendaurreko hainbat ekitaldi burutu dira proiektua ezagutarazteko eta batez ere Europako, eskualdeko eta tokiko laguntzei buruzko xehetasun guztiak bizilagunei helarazteko, baita jarritako Berne-funtsaren ezaugarriak ere funts horren beharra izan dezaketen pertsonentzat.

Era berean, Kutxa kalean kokaturiko informaziorako behin-behineko etxola Auzuneko Informazio Bulego bihurtu zen 2017an, behin betiko egoitza Aldabe kaleko lokal batean duena Kutxarekiko bazterrean. Bertan, 2018an, 1.600 kontsulta erantzun dira, eta auzokideekin eginiko 320 batzarrekin, zabalkunderako 10 ekintza publikorekin eta atez ateko informazio estrategiaren bidez 650 etxebizitzatara baino gehiagotara eginiko bisitekin batera, nabarmendu egiten da VISESAk auzokideak proiektura erakartzeko azken hamabi hileetan eginiko ahalegin handia.

2018ko azken hileetan, azkenean, birgaikuntzako lehen lanen emaitzak ikusi ahal izan dira, Eulogio Serdan 4.eko aldamioak kenduta. Izan ere, *Early Adopter* erkidego modura, proiektuko birgaikuntzako 1. Fasean hartu du parte Eulogio Serdan 8.arekin batera. 2019an beste 9 erkidego gehiagok jarraituko dute.

I+G+baren beste europar proiektu batzuetan 2018. urtean honako jarduera garatu da:

- AZEB: Helburu nagusia nZEB (nearly Zero Energy Building-la Kontsumo Nulua duten Eraikinak) berrietan diseinu eta eraikuntza kostua murrizteko metodologia orokorra garatzea da. Horrez gain, bizi zikloaren kostu orokorra gutxitu nahi da. Bigarrenez, merkaturako prest dauden konponbideetan lortutako ezagutza eta esperientzia EBko jende gehienari zabaltzeko nahi zaio. Eta, azkenik, A-ZEBk aktore buru eta aitzindari

inicialmente.

Asimismo, este año se han llevado a cabo varios eventos públicos para difusión del proyecto y sobre todo para hacer llegar a los vecinos todos los detalles relativos a las ayudas europeas, regionales y locales así como las características del Fondo de Garantía habilitado para aquellas personas que lo pudieran necesitar.

Del mismo modo, la caseta provisional de información situada en la calle Kutxa durante 2017 se transformó durante este año en una Oficina de Información del Barrio con sede fija en un local de la Calle Aldabe esquina con Kutxa. Allí, durante 2018, se han alcanzado las 1600 consultas atendidas, que sumadas a las 320 reuniones con vecinos, los 10 actos públicos de difusión y las más de 650 viviendas visitadas mediante una estrategia informativa de puerta a puerta, no hacen sino subrayar el gran esfuerzo realizado por VISESA para atraer a las personas vecinas del barrio al proyecto durante los últimos doce meses.

En los meses finales de 2018 han podido, por fin, verse los resultados de las primeras obras de rehabilitación, con la retirada de los andamios de Eulogio Serdán 4 que como comunidad *Early Adopter* ha formado parte, junto a Eulogio Serdán 8, de la 1ª fase de rehabilitación del proyecto a la que durante 2019 seguirán 9 comunidades más.

La actividad desarrollada durante el año 2018 en otros proyectos europeos de I+D+i, es:

- AZEB: El principal objetivo es desarrollar una metodología general para reducir el coste de diseño y construcción de nuevos nZEBs (nearly Zero Energy Building – Edificios de Consumo Casi Nulo) y, al mismo tiempo, reducir también su coste global de ciclo de vida. En segundo lugar, se busca difundir el conocimiento y la experiencia adquirida en forma de soluciones listas para el mercado a la audiencia más amplia

sortzen laguntzea du helburu, eraikuntzaren sektorea etorkizuneko industria iraunkor eraldatzen lagun dezaten eta trakzio eragile izan daitezen (+info: www.azeb.eu)

2018an, AZEB metodologiaren lehen bertsioa garatu eta adierazleen sorta zehaztu da. Izan ere, adierazle horiek azpimarratuko dira edozein fasetan Kontsumo la Nuluko (nZEB) eraiki baten eskuragarritasuna hobetzeko aplikatu beharreko kostu irtenbide eraginkorrak bilatzerakoan: berau sortu eta eraikitzen denetik erabiltzeko eta mantentzeko fasera arte.

Era berean, metodologian definituriko zenbait urrats aplikatzen hasi da Santurtziko 96 etxebizitza sozialen azterlanaren kasuan; VISESAk jarri zituen horiek ikerketarako.

- BIM Speed, Harmonised Building Information Speedway for Energy-Efficient Renovation: BIM-SPEED proiektuaren helburua Europako eraikinen birgaikuntzaren eraginkortasuna hobetzea da, eraikinak birgaitzeko proiektuen bizitza-ziklo osorako informazio integratua duen datu-basea emanez: eraikinari eta berritzapenei buruzko informazioa hasieran biltzetik eraikinaren amaierako errendimendua neurtu arte birgaikuntza bukatu ondoren.

2018ko azken hiruhilekoan, proiektua martxan jarri da, Bruselan Kick Off Meeting delakoa ospatuta, non proiektu horretako 22 bazkideak hurrengo 4 urteetan iraungo duen elkarlana hasiko duten.

VISESAk A energia kalifikazioa eta goi mailako eraginkortasunerako mikrokogenerazioaren sistema (beroa eta elektrizitatea aldi berean sortzea) duten hiru eraikinetan jabeen erkidegoei energia

posible de la UE. Y finalmente, que A-ZEB contribuya a generar actores líderes y pioneros que traccionen y ayuden a transformar el sector de la construcción en una industria sostenible y con futuro. (+info: www.azeb.eu)

Durante 2018 se ha desarrollado la primera versión de la metodología AZEB y definido el set de indicadores en los que se va a incidir a la hora de buscar las soluciones coste – efectivas a aplicar para la mejora de la asequibilidad de un edificio de Consumo Casi Nulo (nZEB) en cualquiera de sus fases: desde la concepción, el diseño y la construcción hasta la fase de uso y mantenimiento.

Asimismo, se ha comenzado a aplicar algunos de los pasos definidos en la metodología en el caso de estudio de las 96 viviendas sociales de Santurtzi, aportado por VISESA a la investigación.

- BIM Speed, Harmonised Building Information Speedway for Energy-Efficient Renovation: el objetivo del proyecto BIM-SPEED es mejorar la eficiencia de la rehabilitación de edificios en Europa, proporcionando una base de datos con información integrada para todo el ciclo de vida de los proyectos de rehabilitación de edificios: desde la recopilación inicial de información sobre el edificio existente y sus renovaciones, hasta la medición del rendimiento final del edificio después de la finalización de una rehabilitación.

Durante el último trimestre de 2018 se ha puesto en marcha el proyecto con la celebración del Kick Off Meeting en Bruselas donde los 22 socios de este proyecto han comenzado una colaboración que durará los próximos 4 años.

Visesa continúa con la actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios en tres edificios con calificación energética A y sistema de microcogeneración de alta

zerbitzuak eskaintzeko jarduerarekin jarraitzen du. Etekinak optimizatu nahi die. Horretarako, VISESAk kogenerazioko ekipoen titulartasuna mantentzen du eta galdara gela osoaren eragiketa eta mantentze lanak kudeatzen ditu. Gauza bera egiten du bizilagunek berogailua eta ur beroa behar bezala izan ditzaten. 2018. urtean kontratuak kudeatu dira eta guztira 445 etxebizitzari eragiten dio.

eficiencia (generación simultánea de calor y electricidad), con el objetivo de optimizar su rendimiento. Para ello, Visesa mantiene la titularidad de equipos de cogeneración, gestionando la operación y mantenimiento de la sala completa de calderas, así como el correcto suministro de calefacción y agua caliente a los vecinos. En 2018 se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas.



5. AURREIKUSITAKO GIZARTEAREN BILAKAERA

2019. ekitaldian sozietateak SmartEnCity europar proiektuaren barruan Koroazioko proiektua gauzatzen jarraituko du, 2016ko otsailean hasi ostean. Nolanahi ere, garapenak geroz eta baliabide gehiago bideratzea eskatzen du. Proiektu hau birgaitze, zaharbertitze eta berrikuntza iraunkorra bultzatzeari buruzko helburu estrategikoaren ildotik doa.

Erosteko aukerarekin errentamenduaren jarduerak garatzen jarraituko. Elementu libreei dagokienez, 40 kontratu berria zenbatetsi dira. 2019. ekitaldiaren amaieran sinatutako kontratuen bolumen guztia 246ra iritsiko da etxebizitza eta elementu lotuetarako eta 429ra elementu libreen kasuan. Testuinguru honetan sustapenen salmenta bideak jarraitzea aurrez ikusten dugu. Horrez gain, urtean erosteko aukera erabili delako higiezinaren inbertsioen kostuak 14,63 milioi euroko murrizketa garbia izatea espero dugu.

Eskriturak egitearen atalean, 2019. ekitaldirako 482 etxebizitzaren eskriturak (lotutako beren elementuekin, AROCen etxebizitzak erosteko aukera erabiltzea barne) burutzea aurrez ikusia dago. Horietatik 286 Bizkaian (207, alokairuaren araubidean eta 79 salmenta modalitatean), 117 Araban (guztiak salmentaren modalitatean) eta 79 Gipuzkoan (70 alokairuaren araubidean eta gainerakoak salmentaren modalitatean) daude.

Inbertsioen atalean aplikazio informatikoak erosi eta ekipo informatikoak berrituko dira, baina inbertsio gehienak Amezolan (Bilbo) lokal bat egokitzea bideratuko dira, Bizkaiko bezeroekiko arreta egoitza bertan

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2019 la sociedad seguirá avanzando en la ejecución del Proyecto de Coronación enmarcado dentro del proyecto europeo SmartEnCity iniciado en el mes de febrero de 2016 y cuyo desarrollo requiere cada vez mayor dedicación de recursos. Este proyecto se encuentra en línea con el objetivo estratégico de impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación sostenible.

La actividad de arrendamiento con opción de compra continuará desarrollándose. Para el caso de los elementos libres se estiman unos 40 nuevos contratos. El volumen total de contratos firmados a finales del ejercicio 2019 está previsto que ascienda a 246 para viviendas y elementos vinculados, y a 429 para elementos libres. En este contexto prevemos continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución neta del coste de las inversiones inmobiliarias por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 14,63 millones de euros.

En el apartado de escrituraciones, para el ejercicio 2019 está previsto que se escriban 482 viviendas (con sus elementos vinculados incluyendo el ejercicio de opción de compra de las viviendas en AROC), de las que 286 corresponderán a Bizkaia (207 de ellas en régimen de alquiler y 79 en la modalidad de venta), 117 en Araba (todas ellas en modalidad de venta) y 79 a Gipuzkoa (de las que 70 serán en régimen de alquiler y las restantes en modalidad de venta).

En el apartado de inversiones hay previstas adquisiciones de aplicaciones informáticas y renovación de equipos informáticos, si bien la mayor parte de las inversiones previstas se corresponden con el acondicionamiento

kokatuko baita. Lan horiekin 2019. urtean 1,5 milioi euro gastatuko dira.

2019. ekitaldian eraikuntza obretan gauzatuko den inbertsioaren aurreikuspenari dagokionez, 50 milioi eurora iritsiko da eta lurzorua erosi nahiz urbanizatzen 25 milioi euro gastatuko dira.

de un local en Amezola (Bilbao) para ubicar la sede de atención al cliente en Bizkaia. Estos trabajos se han presupuestado en 1,5 millones de euros para 2019.

En relación a la inversión prevista a ejecutar en obras de edificación en el ejercicio 2019, el importe asciende a 50 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 25 millones de euros.

5. MERKATARITZA HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

6. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan.

7. IKERKETA- ETA GARAPEN- ARLOKO JARDUERAK

2018ko ekitaldian, ez da aipatzeko moduko jarduerarik egin arlo honetan, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasangarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

8. ITXI ONDORENGO EGITATEAK

Ez da txosten honetan adierazteko gertaera aipagarririk izan.

5. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

Nos remitimos a lo comentado en la Nota correspondiente de la memoria.

6. ACCIONES PROPIAS

A cierre del ejercicio VISESA no tenía en cartera acciones propias

7. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2018 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia salvo aquellas que han sido comentadas en el párrafo de innovación y sostenibilidad de este mismo informe.

8. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos posteriores relevantes que requieran ser señalados en el presente informe.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.**URTEKO KONTUETAN JASOTZEN DEN**
INGURUMEN INFORMAZIOARI
BURUZKO ADIERAZPEN NEGATIBOA

Elkartearen administratzaileak zera adierazten dute; 2018ko ekimenari dagozkion urteko kontu hauetan, elkartearen kontabilitatearen atalean, ez dagoela diru partidarik, 2001eko urriaren 8ko Ekonomia Ministeritzaren Aginduaren arabera ingurumen informazioa jasoz bereizita doan dokumentuan sartu beharrekoa.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.**DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE**
LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL
EN LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2018 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de Octubre de 2001.