



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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2022 EKITALDIKO URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA

TXOSTENA, AUDITORE INDEPENDIENTE BATEK EGINDAKO

IKUSKARITZA TXOSTENAREKIN BATERA

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL

EJERCICIO 2022, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

AUDITORE INDEPENDENTE BATEK
EGINDAKO URTEKO KONTUEN
AUDITORETZA-TXOSTENA

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. –
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA,
E.A.ren Akziodunei

Iritzia

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. –
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA,
E.A.ren (Sozietatea) urteko kontuak ikusku-
ditugu. Urteko kontu hauek, 2022ko abenduaren
31ko balantzeak, eta aipatutako datan bukatutako
ekitaldiari dagozkion galdu-irabazien kontuak,
ondare garbiaren aldaketan egoera-orriak, diru-
fluxuen egoera-orriak eta memoriak osatzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek, arlo
esanguratsu guztietan, Sozietatearen 2022ko
abenduaren 31ko ondarearen eta egoera
finantzarioaren irudi fidela adierazten dute, baita
data horretan bukatu den ekitaldiari dagozkion
emaitzen eta diru-fluxuena ere, aplikagarria zaion
informazio finantzarioaren araudiarekin bat etorritik
(memoriaren 2.1 Oharrean adierazten dena), eta,
bereziki, bertan agertzen diren kontabilitate-
printzipio eta -arauekin.

Iritzia emateko oinarria

Ikuskaritza lana, Espainian indarrean dagoen
ikuskaritzaren arautegia jarraituz egin dugu. Arau
horien arabera dagozkigun erantzukizunak, *Kontu-
ikuskararen erantzukizuna urteko kontuen
ikuskaritza dela eta* atalean zehazten dira.

Sozietatetik independenteak gara, Espainiako urteko
kontuen ikuskaritzan jarraitu beharreko etika
eskakizunen arabera (independentsia eskakizuna
bame), ikuskaritzaren arautegian xedatutakoarekin
bat. Zentzu horretan, ez dugu kontu-ikuskaritza ez
den beste zerbitzurik eman, eta ez da inongo

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 Sociedad),
que comprenden el balance al 31 de diciembre de
2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado
de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos
de efectivo y la memoria correspondientes al
ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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 Sociedad al 31 de diciembre de
2022, 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 2.1 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.

Somos independientes de la Sociedad 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,

egoerarik gertatu zeinak aipatutako araudi-erregulatzailaren arabera ezinbestekoa den independentzia arriskuan jarri zezakeen.

Lortutako ikuskaritza ebidentziak gure ikuskaritza iritzirako nahikoa eta egokia den oinarria ematen digula deritzogu.

Ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak

Gure iritzi profesionalaren arabera, ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak ekitaldi honetako urteko kontuen ikuskaritzan hutsegite garrantzitsuak egoteko arrisku esanguratsutzat hartutakoak dira. Arrisku hauek, gure ikuskaritzaren testuinguruan urteko kontuen osotasunean hartu dira kontuan, baita horiei buruzko gure iritzian ere, eta ez dugu arrisku hauei buruzko iritzi bereizirik ematen.

Horniduren zenbatespena-

Sozietatea, bere ohiko jardueraren bilakaeraren ondorioz, hainbat prozedura judizialetan dago sartuta. Oraindik ebatzeke dauden prozedura horiek esleipendunekin erreklamazio irekiak dituzten eta jadanik amaituta dauden zenbait sustapen dagozkie. Horrez gain, badaude beste zenbait egoera, oraindik prozesu judizialen mende ez daudenak baina, hala ere, hornidurak erregistratu behar izan dituztenak, hala nola: bermeengatiko kostuak eta urbanizazio, obra eta erremateengatiko kostuak, zeintzuk saldutako lursail eta sustapenei eta egindako obrei baitagozkie eta oraindik ordaindu gabe baitaude; bezeroek egindako erreklamazioen bermezo hornidura; eta, halaber, Sozietatearen partaidetza hirigintza-kargarik gabe eskualdatu diren zenbait finkaren gaineko urbanizazio-gastuetan.

Zuzendaritzak, erabiltzeko moduan dagoen informazio onena oinarri hartuta, Sozietatearentzat ondorioztatu litezkeen arriskuak ebaluatu eta kuantifikatu ditu, eta, arriskua gertagarri jo denean, hornidura bat erregistratu du. Esandako ebaluazioak eta kuantifikazioak irizpen-maila handia dute

no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Estimación de provisiones-

La Sociedad se encuentra inmersa en procedimientos judiciales resultantes del curso normal de su actividad que se encuentran pendientes de resolución y que se corresponden a promociones ya terminadas en las que existen reclamaciones abiertas con los adjudicatarios. Adicionalmente, existen otras situaciones no sujetas a proceso judicial alguno que, sin embargo, han precisado del registro de provisiones como son los costes por garantías y 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, así como la participación de la Sociedad en los gastos de urbanización sobre determinadas fincas que han sido ya transmitidas libres de cargas urbanísticas.

La Dirección, en base a la mejor información disponible, ha evaluado y cuantificado los riesgos que podrían derivarse para la Sociedad, registrando una provisión en aquellos casos en los que el riesgo se ha estimado probable. Dicha evaluación y cuantificación presenta un elevado grado de juicio

Zuzendaritzaren aldetik, hori dela-eta gai esanguratsua izan da gure ikuskaritza-lanean.

Gure ikuskaritza-lanaren alderdi gisa, dokumentatu egin dugu geure ulertze- eta berrikuste-eginkizuna Zuzendaritzak egindako zenbatespen-prozesuari eta horren barne-kontrolari buruz. Honako alderdietan ardazu ditugu geure berrikuste-prozedurak:

- Auzien kalifikazioari eta hornidura-beharrari buruzko politika ulertzea, aplikagarria den kontabilitate-araudiarekin bat etorritz.
- Sozietatearen zerbitzu juridikoen eta kanpoko abokatuaren egiaztapen-gutunak lortzea, auziei buruz espero den emaitzaren ebaluazioa, informazio guztia, horniduraren erregistro zuzena eta aipatu gabe egon daitezkeen pasiboen identifikazioa kontrastatzeko.
- Identifikatutako eskaera nagusien analisia.
- Kontabilitate-horniduren erregistroaren, arazoizkotasunaren eta mugimenduen analisia

Gure lanaren emaitzak agerian jarri du, oro har, Zuzendaritzak arazoizko irizpenak aplikatzen dituela hornidura-mota honen ebaluazioan eta zenbatespenean, erabiltzeko moduan dagoen informazioan oinarrituta gertaerak eta auzien berezitasunak aintzat hartuz.

Aribidean dauden prozedurei buruzko informazioa eta horien estaldurarako ezarritako hornidurak erantsitako memoriaren 15. Oharrean deskribatzen dira.

Izakinen balioztapena-

2022ko abenduaren 31n izakinen epigrafeak 143.140.639 euroko zenbatekoa jasotzen du, hau da, guztizko aktiboaren %44,40. Erantsitako memoriaren 11. oharrean adierazten den bezala, izakinek lursailak, aribideko sustapenak eta amaitu

por parte de la Dirección, por lo que ha sido un tema significativo en nuestra auditoría.

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por la Dirección, así como del control interno del mismo, centrando nuestros procedimientos de revisión en aspectos como:

- Comprensión de la política de calificación de los litigios y necesidad de provisión, de acuerdo con la normativa contable aplicable.
- Obtención de cartas de confirmación de los servicios jurídicos de la Sociedad y abogados externos para contrastar su evaluación del resultado esperado de los litigios, la totalidad de la información y el correcto registro de la provisión, así como la identificación de potenciales pasivos omitidos.
- Análisis de las principales demandas identificadas.
- Análisis del registro, razonabilidad y movimiento de las provisiones contables.

El resultado de nuestro trabajo pone de manifiesto que, en general, la Dirección aplica juicios razonables en su proceso de evaluación y estimación de esta tipología de provisiones, teniendo en cuenta los acontecimientos y las particularidades de los diversos litigios en base a la información disponible.

La información relativa a los procedimientos en curso y las provisiones dotadas para su cobertura, se describen en la Nota 15 de la memoria adjunta.

Valoración de existencias-

El epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2022 presenta un importe de 143.140.639 euros que supone un 44,40% del total activo. Tal y como se indica en la Nota 11 de la memoria adjunta las existencias recogen terrenos, promociones en curso

diren zenbait sustapeni dagozkien elementuak biltzen dituzte.

Orobat, erantsitako memoriaren 4.7) oharrean adierazten den moduan, ekitaldi bakoitzaren amaieran izakinen balio garbi egingarria ebaluatzen da eta beharrezko balio-zuzenketak egiten dira aditu independenteek egindako balioespenak oinarri hartuta.

Balioespen hori egiteko hipotesiak eta zenbatespenak aplikatu behar dituzte aditu indepedeek, hainbat faktore direla-eta, besteak beste: elementu bakoitzaren banako izaera, elementuen kokapena eta merkatuaren baldintza aldakorak. Sozietatearen Zuzendaritzak aplikatu diren tasazioak eta hipotesiak berrikusten ditu eta, hala badagokio, beharrezko zuzenketak egiten ditu izakinen balioan. Arrazoi horiengatik jo ditugu izakinak eta euren balioespena alderdi esanguratsutzat geure ikuskaritza-lanean.

Ikuskaritza-lanean erabili ditugun prozeduretan, besteak beste, honakoak hartu dira barne: aditu independenteek egindako tasazio-txostenak eskuratu eta berrikustea; horien konpetentzia, independetzia eta integritatea ebaluatzea; erabilitako metodoak ulertzea eta aktiboen azken balioa kontabilitatean egoki erregistratu den egiaztatzea.

Gure prozeduren ondorioz, Sozietatearen Zuzendaritzak izakinen balioa zehazteko hartutako irizpideak sendoak eta arrazoizkoak direla uste dugu eta ondo oinarrituta daudela ebidentzia erabilgarrian. Orobat, ebaluatu egin dugu urteko kontuek azaltzen duten informazioa aplikagarri zaion informazio finantzarioari buruzko esparru arauemailearen betekizunekin bat datorren.

Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Bestelako informazioak 2022 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; berau egitea Administratzaileen erantzukizuna da eta ez dago urteko kontuen barne.

Urteko kontuei buruzko gure ikuskaritza iritziak ez du kudeaketa-txostena kontuan hartzen. Gure

y elementos correspondientes a promociones terminadas.

Tal y como se indica en la Nota 4.7) de la memoria adjunta, al final de cada ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, que se basan en valoraciones realizadas por expertos independientes.

Esta valoración requiere la aplicación de hipótesis y estimaciones por parte de los expertos independientes debido a, entre otros factores, el carácter individual de cada elemento, su localización y las condiciones fluctuantes del mercado. La Dirección de la Sociedad revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas y realiza, en su caso, las correspondientes correcciones al valor de las existencias. Es por estos motivos por los que se ha considerado que, las existencias y su valoración, son un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de los informes de tasación de expertos independientes, la evaluación de su competencia, independencia e integridad, la comprensión de los métodos aplicados y la verificación del correcto registro contable del valor resultante de los activos.

Como resultado de nuestros procedimientos, consideramos que los criterios adoptados por la Dirección de la Sociedad para determinar el valor de las existencias son consistentes y razonables y se encuentran soportados por evidencia disponible. Así mismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra

erantzukizuna kudeaketa-txostena dela eta, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren araudiaren arabera, hauxe da: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat datozen aztertzea eta horri buruz informatzea, aipatutako urteko kontuen ikuskaritzan lortutako sozietatearen ezagupenean oinarrituz. Halaber, gure erantzukizuna, kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena jarraitu beharreko araudiarekin bat datozen ebaluatzea eta informatzea da. Hutsegite esanguratsuren bat dagoela ondorioztatzen badugu, egindako lanean oinarrituz, horren berri eman behar dugu.

Aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera egindako lanean oinarrituz, kudeaketa-txostenak biltzen duen informazioa 2022 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta bere edukia eta aurkezpenak aplikagarria den araudia jarraitzen dute.

Urteko kontuen inguruan, Administrazioileen erantzukizuna

Administrazioileen erantzukizuna da erantsitako urteko kontuak burutzea, Sozietatearen ondarearen, egoera finantzarioaren eta emaitzen irudi fidela adieraziz, sozietateari aplikatu behar zaion Espainian indarrean dagoen informazio finantzarioaren araudia jarraituz eta baita iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik gabeko urteko kontuak prestatzeko beraien ustez egokia den barne kontrola ere.

Urteko kontuak prestatzean, Administrazioileen erantzukizuna Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa moduan jarraitzeko duen gaitasuna balioztatzea da, dagokionaren arabera, funtzionamenduan dagoen enpresarekin zerikusia duten gaiak adieraziz eta funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiliz, Administrazioileek sozietatea likidatzeko edo eragiketak amaitzeko asmoa dutenean edo beste aukera errealistatik ez dagoenean izan ezik

responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la 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 Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Kontu-ikuskariaren erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Gure helburuak urteko kontuek, haien osotasunean hartuta, iruzurrengatik edota errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez duten arrazoizko segurtasuna lortzea eta gure iritzia barneratzen duen ikuskaritza txosten bat igortzea dira.

Arrazoizko segurtasuna ziurtasun maila altua da. baina horrek ez du bermatzen Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren araudia jarraituz egindako ikuskaritzak existitu daitekeen hutsegite esanguratsu bat beti antzeman dezakeenik. Hutsegiteak iruzurrengatik edota errakuntzengatik sor daitezke, eta garrantzitsutzat hartuko dira, bai banaka bai batuta hartuta, urteko kontuetan oinarrituz erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragingo dutela aurreikusten bada.

Ikuskaritza txosten honen 1. eranskinean, urteko kontuen ikuskaritzari dagokionez ditugun erantzukizunen deskribapen zehatzagoa ematen da. Erantsita doazen 7. eta 8. orrialdetan dagoen deskribapen hau gure ikuskaritza txostenaren atal bat da.

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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 7 y 8 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
ROAC-en izena emandakoa S1520 zk.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Juan García Orozco
ROAC-en izena emandakoa 3164 zk.
Inscrito en el ROAC con el N° 3164

2023ko Martxoaren 31n
31 de Marzo de 2023

Gure ikuskaritza txostenaren 1. eranskina

Gure ikuskaritza txostenean esandakoaz gain, Eranskin honetan urteko kontuen ikuskaritzari dagokionean ditugun erantzukizunak biltzen ditugu.

Kontu-ikuskaritza erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Espainian indarrean dagoen kontuen ikuskaritzaren arautegia jarraituz egindako ikuskaritzan, eszeptizismoz eta irizpen profesionala ezarri jardun dugu. Baita ere:

- Urteko kontuetan, iruzurrengatik edo errakuntzengatik, hutsegite esanguratsuak egoteko arriskuak identifikatu eta balioztatu egiten ditugu; arrisku horiei erantzuna emateko prozedurak diseinatzeko eta aplikatzen ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurragatik gerta daitekeen hutsegite esanguratsua ez antzemateko arriskua, errakuntzagatik eman daitekeen hutsegite esanguratsua ez antzematekoa baino altuagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltsutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihezpenearen ondorioz izan daitezke.
- Ikuskaritzarako garrantzitsua den barne-kontrolaren ezagupena lortzen dugu, egoeraren arabera egokiak diren ikuskaritza-prozedurak diseinatzeko helburuarekin; eta ez, erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia emateko helburuarekin.
- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak diren balioztatzen dugu; baita kontabilitate-estimazioen arrazoigarritasuna eta Administrazioaileek emandako informazioa ere.
- Administrazioaileek funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa egoki erabili duten ondorioztatzen dugu; eta

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

lortutako ikuskaritza ebidentzian oinarrituz, funtzionamenduan dagoen enpresa moduan jarraitzeko Sozietateak daukan gaitasuna zalantzan jar dezakeen gertaera edo baldintzekin zerikusia duen ziurgabetasun esanguratsurik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu. Ziurgabetasun esanguratsua dagoela ondorioztatzen badugu, gure ikuskaritza txostenean urteko kontuetan honi buruz ematen den informazioari arreta jarri behar izaten diogu edo, emandako informazioa ez bada egokia, iritzi-aldatua eman behar izaten dugu. Gure ondorioak, ikuskaritza txosteneko data-ra arte lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarritzen dira. Hala ere, etorkizuneko gertaeren edo baldintzen ondorioz, Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa izateari utz diezaioke.

- Urteko kontuen aurkezpen orokorra, egitura, edukia eta emandako informazioa balioztatzen ditugu, baita urteko kontuek transakzioak eta azpiko gertaerak irudi fidela erakusteko moduan jasotzen dituzten ere.

Erakundeko Administrazioarekin harremanetan jartzen gara, besteak beste, planifikatutako ikuskaritzaren irismena eta egite datak, eta ikuskaritzan azaldutako arlo esanguratsuak jakinarazteko, baita barne-kontrollean antzemandako balizko gabezia esanguratsuak jakinarazteko ere.

Administrazioarekin jakinarazi zaizkien arrisku esanguratsuen artean, egungo urteko kontuen ikuskaritzan adierazgarrienak direnak zehazten ditugu, hauek izanik, ondorioz, gure ustez arriskurik garrantzitsuenak.

Arrisku hauek gure ikuskaritza txostenean deskribatzen ditugu, baldin eta legezko edo erregelamenduzko xedapenek gaia argitaratzea debekatzen ez badute.

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

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

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

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

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



2022

VIKSA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2022KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

VIKSA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.

WISESAko Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., 2023ko martxoaren 27ean bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2022ko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkarte honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

Urteroko kontuak eta kudeaketa-txostena osatzen dituzten 149 orrialdeetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan dira.

Lehendakaria / Presidente
D. Inaki 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 Ceciaga Jn.

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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

El Consejo de Administración de WISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en su reunión del día 27 de marzo de 2023, 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 2022 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 149 páginas que componen las cuentas anuales y el informe de gestión han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Lehendakariordea / Vicepresidente
D. Pedro Javier Jáuregui Fernández Jn.

Bokala / Vocal
D^a. 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.

2022KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO KONTUAK
ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

li

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2022KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

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

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

h

**2022KO ETA 2021EKO ABENDUAREN 31N
EGOERAREN BALANTZEAK**
(Eurotan adieraziak)

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022 Y 2021**
(Expresados en Euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		35.123.947	38.952.756
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	134.494	62.767
• Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		134.494	62.767
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	11.245.438	11.788.561
• Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones		10.965.177	11.490.361
• Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		257.445	275.384
• Egite-Bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso		22.816	22.816
Inbertsioak higiezinetan / Inversiones inmobiliarias	8	21.640.976	25.067.968
• Lursailak / Terrenos		2.908.741	3.187.963
• Eraikuntzak / Construcciones		18.732.235	21.880.005
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	70.949	224.418
• Kredituak hirugarrenei / Créditos a terceros		70.949	224.418
Zerga geroratuarengatik aktiboak / Activos por impuesto diferido	21	2.032.090	1.809.042
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE		287.283.249	249.556.043
Izakinak / Existencias	11	143.140.639	151.868.428
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares		86.725.365	79.841.077
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso		49.899.445	59.566.910
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos		6.454.981	12.355.539
• Aurrerakinak homitzaileei / Anticipos a proveedores		60.848	104.902
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	61.974.307	33.943.128
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		962.177	1.139.799
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	328.194	326.509
• Hainbat zordun / Deudores varios		789.952	5.684.395
• Langileria / Personal		27.374	27.345
• Zerga arruntagatiko aktiboak / Activos por impuesto corriente	21	20.340	81
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	59.846.270	26.764.999
Periodifikazioak epe laburrera / Periodificaciones a corto plazo		9.475	7.427
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	82.158.828	63.737.060
• Altxortegia / Tesorería		82.158.828	63.737.060
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		322.407.196	288.508.799

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2022ko Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

PASIBOA / PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		103.041.943	104.701.811
Funts propioak / Fondos propios		90.037.086	89.076.362
Kapital / Capital		37.241.708	37.241.708
• Kapital eskrituratua / Capital escriturado	13.1	37.241.708	37.241.708
Jaulkipen saria / Prima de emisión	13.2	16.008.307	16.008.307
Erreserbak / Reservas		35.826.347	26.540.392
• Legezkoa eta estatutuetakoa / Legal y estatutarias	13.3	4.499.939	3.571.344
• Bestelako erreserbak / Otras reservas	13.4	31.326.408	22.969.048
Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	3	960.724	9.285.955
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 21	13.004.857	15.625.449
PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE		17.441.009	18.079.109
Hornidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	15	9.107.624	6.631.130
• Beste zenbait hornidura / Otras provisiones		9.107.624	6.631.130
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	16	4.226.588	6.513.627
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	17	-	1.021.429
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	18	4.226.588	5.492.198
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	14	4.106.797	4.934.352
PASIVO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE		201.924.244	165.727.879
Hornidurak epe laburrera / Provisiones a corto plazo	15	10.897.599	10.567.281
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo	16	101.144.111	62.669.795
• Zorrak kreditu erakundeekin / Deudas con entidades de crédito	17	104.490	17.647.773
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	18	101.039.621	45.022.022
Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		89.882.534	92.490.803
• Hornitzaileak / Proveedores	16	17.114.234	13.010.897
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16	206.130	-
• Langileak (ordaintzeko dauden lantzaileak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	16	10.847	6.005
• Pasiboak zerga arruntarengatik / Pasivos por impuesto corriente		-	2.371.938
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	1.249.813	1.595.592
• Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	16, 11.7	71.301.510	75.506.371
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		322.407.196	288.508.799

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2022ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

**2022KO ETA 2021EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTALDIEI DAGOZKIEN GALERA
ETA IRABAZIEN KONTUAK**

(Eurotan adieraziak)

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIO
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022 Y 2021**

(Expresadas en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
ERAGOLETA KARRAOTIAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios		47.973.180	72.035.486
• Salmentak / Ventas	22.1	46.914.423	70.877.426
• Diru-sarrerak errentamenduengatik / Ingresos por arrendamientos	8	1.058.757	1.158.060
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa / Variación de existencias de Edificios construidos	22.2	(15.582.457)	5.643.495
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak / Existencias incorporadas por la empresa a su activo	11	954.688	2.819.777
Hornidurak / Aprovisionamientos	22.3	(34.664.613)	(70.317.641)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea / Consumos de terrenos y solares		2.221.035	(19.224.055)
• Eskuratutako eraikinetako eta eroslehetasunetako kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos y tanteos		-	(102.000)
• Hirugarrenen egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros		(36.007.247)	(38.994.695)
• Kaltea / Deterioro	11	(878.401)	(11.996.891)
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak / Otros ingresos de explotación		4.935.336	7.073.655
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa aruntaren bestelakoak / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.442.388	7.073.655
• Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		492.948	-
Langileen gastuak / Gastos de personal	22.4	(6.080.117)	(5.702.219)
• Soldatak, ordainsariak eta parekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(4.671.416)	(4.381.311)
• Gizarte kargak / Cargas sociales		(1.408.701)	(1.320.908)
Ustiapenaren bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		(4.767.167)	(1.195.262)
• Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(1.833.893)	(1.592.999)
• Zergak / Tributos		(66.394)	(12.056)
• Galerak, kaltea eta horniduren aldaketa merkataritza eregiketengatik / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10, 22.5	(2.866.880)	409.793
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(1.405.510)	(1.448.838)
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	9.393.490	2.822.976
Ibilgatua besterentzeagatik emaitza eta kaltea / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		669.417	811.429
• Narritzeak eta galerak / Deterioros y pérdidas	8	36.970	(166.376)
• Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait / Resultados por enajenaciones y otras	8	632.447	977.805
Aparteko emaitza / Resultado extraordinario		50.608	(592.596)
USTIAPENAREN EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.476.855	11.950.262
Finantza diru-sarrerak / Ingresos financieros		-	118.483
• Negozia daitezkeen balioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	118.483
• Taldeko enpresetan eta elkartuetan / En empresas del grupo y asociadas		-	118.483
Finantza gastuak / Gastos financieros		(299.966)	(510.259)
• Taldeko enprekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(104.113)	(325.634)
• Hirugarrenen zorrak izateagatik / Por deudas con terceros		(195.853)	(184.625)
Finantza gastuen aktibora eranstea / Incorporación al activo de gastos financieros	11.4	40.782	313.127
FINANTZA EMAITZA / RESULTADO FINANCIERO		(259.184)	(78.649)
EMAITZA ZERGEN AURRETIK / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.217.671	11.871.613
Irabazien gaineko zergak / Impuestos sobre beneficios	21	(256.947)	(2.585.658)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		960.724	9.285.955
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		960.724	9.285.955

Erantsitako memorian sartuta dauden 1-25 oharrek 2022ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion galdurabazien kontuaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

**2022KO ETA 2021EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
ONDARE GARBIAREN ALDAKETEN EGOERA-
ORRIAK**
(Eurotan adieraziak)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y
2021**
(Expresados en Euros)

A) 2022KO ETA 2021EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN AINTZATETSITAKO SARRERA
ETA GASTUEN EGOERA-ORRIAK
A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	960.724	9.285.955
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	14	5.945.343	11.719.273
• Irabazi eta galera aktuarialiengatik eta beste doikuntza batzuegatik /Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
• Zerga-efektua/Efecto impositivo	14	(1.426.883)	(2.812.625)
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarreraren gastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		4.518.460	8.906.648
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	14	(9.393.490)	(2.822.976)
• Zerga ondorioa/Efecto impositivo	14	2.254.438	677.514
Galdu-irabazien kontura transferentziaz guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(7.139.052)	(2.145.462)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.659.868)	16.047.141

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2022ko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketan egoera-
orriko zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

B) 2022KO ETA 2021EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN ONDARE GARBIAREN ALDAKETA GUZTIENTEN EGOERA-ORRIA
B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Kapitala / Capital		Jaukipen saria / Prima emisión	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	Guztira / TOTAL
	Eskrutatua / Escriturado						
2020KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	37.241.708		16.008.307	26.078.442	461.950	9.864.263	88.654.670
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	9.285.955	6.761.186	16.047.141
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-		-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-		-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-		-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-		-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-		-	461.950	(461.950)	-	-
2021EKO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	37.241.708		16.008.307	26.540.392	9.285.955	15.925.449	104.701.811
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	960.724	(2.620.592)	(1.659.868)
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-		-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-		-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-		-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-		-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-		-	9.285.955	(9.285.955)	-	-
2022KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	37.241.708		16.008.307	35.826.347	960.724	13.004.857	103.041.943

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2022ko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketaren egoera-orko zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

**2022KO ETA 2021EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
ESKUDIRU FLUXUAREN EGOERA-ORRIAK**

(Eurotan adieraziak)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Expresados en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
USTIAPENEKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.217.671	11.871.613
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(5.616.082)	8.291.806
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	1.405.511	1.448.838
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	8 y 11	(162.502)	10.119.125
• Homiduren aldaketa / Variación de provisiones	15	2.866.880	(409.793)
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	14	(9.393.490)	(2.822.976)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	8	(632.447)	(435.164)
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		-	(118.383)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		299.966	510.259
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		12.711.726	38.670.580
• Izakinak / Existencias	11	7.898.633	4.124.266
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		5.051.472	(454.189)
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		(2.048)	(7.018)
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		(236.331)	35.008.058
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		-	-
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.030.246)	(373.711)
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		(333.832)	(492.194)
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		-	118.483
• Mozkinen gaineko zergen kobrantzak (ordainketak) / Cobros (Pagos) por Impuesto sobre beneficios		(2.696.414)	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.283.070	58.460.290

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2022ko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatik ordainketak / Pagos por inversiones		(155.168)	(157.253)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	(100.752)	(48.268)
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	(54.416)	(51.501)
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		-	(57.484)
Desinbertsioengatik kobrantzak / Cobros por desinversiones		4.425.620	5.524.006
• Higiezin inbertsioak / Inversiones inmobiliarias	8	4.272.151	5.494.463
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		153.469	29.543
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de inversión		4.270.452	5.366.753
FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		29.320.800	10.217.549
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	14	29.320.800	10.217.549
Finantza pasiboaren tresnengatik kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(20.452.554)	(33.935.134)
• Jaulkipena / Emisión:		=	<u>8.805.976</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	17	-	8.055.800
• Beste zenbait zor / Otras Deudas.		-	750.176
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de:		<u>(20.452.554)</u>	<u>(42.741.110)</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	17	(18.530.846)	(35.847.627)
• Beste zenbait zor / Otras deudas		(1.921.708)	(6.893.483)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		8.868.246	(23.717.585)
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		18.421.768	40.109.458
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	63.737.060	23.627.602
Eskudirua edo parekoa urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	12	82.158.828	63.737.060

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharra 2022ko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-oriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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, lehentasunez 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 eskuratzea, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan, edozein forman eta prozeduran, etxebizitzak sustatzeko eragiketak gauzatzeko 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.
- II. Etxebizitza-eragiketarako birgaitze-jarduketara guztiak gauzatzeko, bai lurzorua eskuratu eta prestatzekoak, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta, bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.

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.
- 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>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 hartuz: 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>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> |
|---|--|

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

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.

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

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 jardueren Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

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

• Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea 2021-2023

2021-2023 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen xedea etxebizitza duin eta egokia behar duten pertsonen erantzun integrala bermatzea da, eta, horretarako, alokairu eskuragarria eta egungo bizitegi-parkearen bizigarritasun-eta iraunkortasun-baldintzak hobetzera bideratutako baliabideen eskaintza handitzea.

Era berean, etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatuko duten prestazioen sistema ezartzea eta finkatzea du helburu, alokairu eskuragarria bideratutako etxebizitza-parkearen hazkundera eta kohesio soziala erraztuz eta etxebizitza-parke publiko eta pribatuaren birgaitzea sustatuz, Europako funtsak optimizatzen birgaitze-politiketan aldaketa estrategiko bat eginez eraikinen kalitateari eta bizigarritasunari, birgaitze integralari, irisgarritasunari, efizientzia energetikoari eta klimaren inpaktuaren murrizketari dagokienez.

Horretarako, honako ardatz hauek jorratzen ditu: 1) alokairu babestua sustatzearen aldeko apustua indartzea, 2) jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko programak indartzea (Bizigune eta ASAP), 3) Etxebizitzarako eskubide subjektiboaren aitorpenean aurrera egitea, 4) birgaitze-politikan garapen kuantitatibo eta kualitatiboa lortzea, birgaitze integrala biziki sustatuz, baita irisgarritasuna eta efizientzia energetikoa, ere. 5) Alokairuaren eskaintza handituko duen fiskalitatearen aldeko apustua egitea, prezioak kontrolatzea eta birgaitzeari kenkariak optimizatzea ahalbidetuko duena.

- "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 jarduketaren

• Plan Director de Vivienda 2021-2023

El Plan Director de Vivienda 2021-2023, tiene como misión garantizar una respuesta integral a las personas con necesidad de una vivienda digna y adecuada, incrementando la oferta de recursos destinados tanto al alquiler asequible como a la mejora de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del parque residencia existente.

Así mismo tiene como objetivo la implementación y consolidación del sistema de prestaciones que garanticen el Derecho Subjetivo a la Vivienda, facilitando a la vez el crecimiento y la cohesión social del parque de viviendas destinadas a alquiler asequible, y haber impulsado la rehabilitación del parque residencial público y privado optimizando los fondos europeos a través de un cambio estratégico en las políticas de rehabilitación en torno a la calidad y habitabilidad de las edificaciones, la rehabilitación integral, la accesibilidad, la eficiencia energética, la reducción del impacto climático y la innovación.

Para ello aborda los siguientes ejes: 1) reforzar la apuesta por la promoción en alquiler protegido, 2) reforzar los programas de movilización de vivienda deshabitada (Bizigune y ASAP), 3) Avanzar en el reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, 4) Lograr un salto cuantitativo y cualitativo en la política de rehabilitación fomentando intensamente la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética y 5) Apostar por una fiscalidad que aumente la oferta de alquiler, que favorezca el control de precios y optimice las deducciones a la rehabilitación.

- "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,

zeregin garrantzitsua kontuan hartuta, komenigarritzat jo zen Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak agindutako sustapen bakoitzerako hitzarmenak banaka sinatzeko sistema, ordura arte erabilitakoa, birplanteatzea eta horren ordez harreman juridiko eta ekonomikoei buruzko esparru-akordio bat balialdea, 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, orduz 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. 2022ko ekitaldian, Kontratu Programa berria onartu zen.

- *Lurzorua eskuratzeko eta gero saltzeko araubidea*

Sozietateak higiezinaren sustapenaren arloan eta Etxebizitza Plan Zuzendariaren 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 lirateke.

- *Etxebizitzaren babes-araubidearen iraupen-epea*

se consideró conveniente, replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el 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 2022, 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 personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

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

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-neurriei 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-neurriei 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 etxebizitzei ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonen 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.

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:

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:

- | | |
|---|--|
| <p>a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.</p> <p>b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 2021/1 eta 602/2016 Errege Dekretuek onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduen arabera, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.</p> <p>c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.</p> | <p>a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.</p> <p>b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo las aprobadas por el Real Decreto 1/2021 y el Real Decreto 602/2016, 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.</p> <p>c) 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.</p> |
|---|--|

2.2. IRUDI FIDELA

2022ko 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 eskuditu-fluxuena ere.

Urteko kontu hauek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntari aurkeztuko zaizkio, onets ditzan. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2021eko ekitaldiko urteko kontuak Sozietatearen Akziodunen Batzar Nagusiak onartu zituen 2022ko ekainaren 15eko ohiko bilkuran.

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

2.3. KONTABILITATE-PRINTZPIOAK

2022ko 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

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 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 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 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 15 de junio de 2022.

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 2022 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

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

Zenbatespen garrantziz

2022ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administrazioaileek 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 2022ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitatei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean 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 narriaduraregatiko 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, 6, 7, 8, 10 eta 11. oharak).
- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinaren inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu,

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

Contables - Valor

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 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 2022 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, 6, 7, 8, 10 y 11).
- 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

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).

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 15).
- 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).

2022ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

En el ejercicio 2022 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, 2022ko ekitaldiko balantzeko, galdu-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2022ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2021eko 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2022ko ekitaldian ez da kontabilitate-irizpide esanguratsurik aldatu aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin alderatuta.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

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 Orokorraren kontzeptu-esparruarekin bat etorritik, 2022ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

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 relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. EMAITZEN BANAKETA

Honako hau da 2022ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek proposatu dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onetsi dezan) eta 2021eko ekitaldiko emaitzaren banaketa (akziodunen batzar nagusiak 2022ko ekainaren 15ean onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 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 2021, aprobado por la Junta General de Accionistas el 15 de junio de 2022, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
BANAKETA-OINARRIAI / BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	960.724	9.285.955
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
Guztira / Total	960.724	9.285.955
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	96.072	928.596
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	864.652	8.357.359
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
	960.724	9.285.955

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN- ARAUAK

Jarraian, 2022ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbiltzen dira:

4.1. IBILGETU UKIEZINA

Aktibo ez-monetario identifikagarriak dira, baina ez dute itxura fisikorik; negozio juridiko baten ondorioz sortzen direnak edo barnean garatu direnak. Kontabilitatean, soilik aitortzen dira modu fidagarrian zenbatetsi daitekeen kostua dutenak eta sozietateak etorkizunean onura edo etekin ekonomikoak lortzea aurreikusten dituenak.

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 ukiezinen amortizazioa haien bizitza baliagarri zenbatetsiaren arabera egiten da, eta ibilgetu ororen bizitza erabilgarria zehaztu daiteke fidagarritasunez. Zenbateko amortizagarritzat hartzen da eskuratze-kostua ken hondar-balioa, aplikatzekoa bada.

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu ukiezinen 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.

Aplikaciones informáticas

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik ordaindutako zenbatekoak erregistratzen dira, bai

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 2022:

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.

Aplikaciones 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

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 erositak 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 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. 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. 2022ko eta 2021eko

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 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. 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

ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu.

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 amortizatzeke, eskurapen-kostua (hala badagokio, hondar-balioa kenduta) bizitza baliagarri zenbatetsiko urteetan banatuz; horiek, gutxi gorabehera, ehuneko hauek sortzen dituzte:

y ganancias del ejercicio en que se devengan. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han activado importes por este concepto.

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 se muestran a continuación:

Eraikuntzak / Construcciones

Erremintak / Utillaje

Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones

Altzariak / Mobiliario

Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información

Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado

Bizitza baliagarriko urte zenbatetsiak / Años de vida útil estimada

33,3

10

10

10

5

5

Kontuan hartu da eraikinak eta beste eraikuntza batzuk kokatzen diren lursailek bizitza baliagarri zehaztugabea dutela eta, hortaz, ezin direla amortizatzen.

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

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.

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

Sozietatearen administratzaileen ustez, aktiboaren 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

Higiezinaren inbertsioak alokairu babestuko araubidean ustiatzeko mantentzen diren eraikinei eta bestelako eraikuntzei 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).

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

2022ko eta 2021eko 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

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.

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 2022 y 2021 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 superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de

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 higiezinaren inbertsioen epigrafera mugitzen dira.

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

Martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduen 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 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 begi-bistakoa ez denean, sozietateak dagoen ustiapen- edo zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

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 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

Higiezin 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. Higiezin inbertsioen balio berreskuragarria haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko balio handiena da.

Sozietatearen higiezin inbertsioen balio berreskuragarria, 2022ko abenduaren 31n, sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan, higiezin sektoreaz duen jakintzan oinarrituta eta alokairu-hitzarmenetan indarrean dauden baldintzen arabera.

Zenbateko erreskuragarri zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino txikiagoa bada, narriaduragatik galera galera-irabazien kontuaren kargura erregistratzen da eta aktiboaren kontabilitate-balioa haren zenbateko berreskuragarria murriztuko da.

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

Balioaren arriaduragatik galeraren lehengoratzeara 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 gainditzen aurreko ekitaldietako balio-narriaduragatik galerarik aitortu ezean zehaztuko zen kontabilitate-balio garbia.

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

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 2022 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente 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 activo, 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 de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 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 inplizituari 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, eskudiru-fluxuak 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.

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 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 operativo

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.

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

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.

Baloratzeke, Sozietateak honako kategoria hauetan sailkatzen ditu finantza-tresnak: galdu-irabazien bitartez arrazoizko balioan baloratutako aktibo eta pasibo finantzarioak, hasieran izendatutakoak eta negoziatzeko mantendutakoak bereiziz, bai eta galdu-irabazien kontuko aldaketekin arrazoizko balioan baloratutakoak ere; kostu amortizatuan baloratutako aktibo eta pasibo finantzarioak; ondare garbiaren bidez arrazoizko balioan baloratutako aktibo finantzarioak, halakotzat izendatutako ondare-tresnak gainerako aktibo finantzarioetatik bereizita; eta kostuan baloratutako aktibo finantzarioak. Sozietateak, izendatutako ondare-tresnak izan ezik, aktibo finantzarioak kostu amortizatuan eta ondare garbiaren bitartez arrazoizko balioan baloratutako aktibotan sailkatzen ditu negozio-ereduaren eta kontratu-fluxuen ezaugarrien arabera. Sozietateak kostu amortizatuan baloratutako pasibo bezela sailkatzen ditu pasibo finantzarioak, galdu-irabazien bidez arrazoizko balioan izendatutakoak eta negoziatzeko mantendutakoak izan ezik.

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

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. 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, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

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. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioesperia

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 dituen finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan

Aktibo finantzario bat kategoria honetan sartzen da, baita merkatu antolatu batean negoziatzeko onartuta dagoenean ere, baldin eta kontratua gauzatzetik eratorritako diru-fluxuak jasotzeko inbertsioari eustea helburu duen negozio-eredu baten esparruan mantentzen bada, eta aktibo finantzarioaren kontratu-baldintzek, zehaztutako datetan, diru-fluxuak sortzen badituzte, printzipalaren kobrantzak eta ordaindu gabeko printzipalaren zenbatekoaren gaineko interesak baino ez direnak.

Egiteke dagoen printzipalaren zenbatekoaren gaineko printzipala eta interesa baino ez duten kontratuzko diru-fluxuak mailegu arrunt edo erkide izaera duen akordio baten berezkoak dira, eragiketa zero interes-tasan edo merkatutik beherako interes-tasan adostea eragotzi gabe.

Aktibo finantzarioen talde bat bere kontratu-fluxuak lortzeko kudeatzeak ez du esan nahi sozietateak tresna guztiei eutsi behar dienik mugaegunera arte; aktibo finantzarioak helburu horrekin kudeatzen direla jo ahal izango da, etorkizunean salmentak gertatu badira edo espero badira ere. Horretarako, sozietateak kontuan hartzen ditu aurreko ekitaldietako salmenten maiztasuna, zenbatekoa eta egutegia, salmenta horien arrazoiak eta etorkizuneko salmenten jarduerarekiko igurikimenak. Sozietateak inbertsio horien inguruan egiten duen kudeaketa egitatezko kontua da, eta ez dago banakako tresna batentzat duen bere asmoaren mende.

Oro har, kategoria honetan sartzen dira merkataritza-eragiketengatik kredituak (kobrantza geroratua duen sozietatearen

4.6.1. Activos financieros

Klasifikación 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:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que

trafiko-eragiketengatik ondasunak saltzean eta zerbitzuak ematean sortzen diren finantza-aktiboak) eta eragiketa ez-komertzialengatik kredituak (ondare-tresnak edo deribatuak ez izan arren, merkataritza-jatorririk ez duten eta zenbateko jakin edo zehaztagarriko kobrantzak dituzten finantza-aktiboak, sozietateak emandako mailegu- edo kreditu-eragiketetatik datozenak).

Sozietateak uste du hirugarrenei lagako zaizkien eta haiei baja emango ez dieten merkataritza-zordunek eta kobratu beharreko kontuek negozio-eredu horri eutsiko diotela.

Kategoria honetan sailkatutako aktibo finantzarioak arrazoizko balioaren arabera balioesten dira hasieran; kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa gehi zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio-kostuak. Ondoren, finantza-aktibo horiek kostu amortizatuan baloratzen dira. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

Hala ere, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratu-tasa espliziturik ez duten merkataritza-eragiketengatik kredituak, langileei emandako kredituak, kobratu beharreko dibidenduak eta ondare-tresnei buruz eskatutako ordainketak, horien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero bada, balio nominalaren arabera balioetsiko dira, diru-fluxuak ez eguneratzearen eragina esanguratsua ez denean.

Aktibo finantzario baten kontratuko diru-fluxuak jaulkitzailearen finantza-zailtasunen ondorioz aldatzen direnean, sozietateak balio-narriaduragatik galera kontabilizatu behar den aztertzen du.

Ekitaldi-itxieran, gutxienez, beharrezkoak diren balio-zuzenketak egiten dira, baldin eta ebidentzia objektiboa badago aktibo finantzario baten edo antzeko arrisku-ezaugarriak dituzten aktibo finantzarioen taide baten balioa narriatu egin dela hasierako aintzatespenaren ondoren gertatu den gertaera baten edo gehiagoren ondorioz, eta horrek etorkizuneko diru-fluxu zenbatetsiak murriztea edo atzeratzea eragiten duela, zordunaren kaudimengabeziaren

se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros 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 tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, 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.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, 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

ondorioz. Kasu horretan, aktibo finantzario horien balio-narriaduragatik galera kontabilitate-balioaren eta etorkizuneko diru-fluxuen balio eguneratuaren arteko diferentzia da, hala badagokio, berme errealak eta pertsonalak gauzatzetik datozenak barne, hasieran kontabilizatzen direnean kalkulaturako interes-tasa efektibora deskontatuta sortuko dutela uste baita.

Narriaduragatik balio-zuzenketak eta itzulketak, galera horren zenbatekoa ondorengo gertaera batekin lotutako arrazoiengatik murrizten denean, gastu edo sarrera gisa kontabilizatzen dira, hurrenez hurren, galdurabazien kontuan. Narriaduraren itzulketak aktiboaren kontabilitate-balioa du mugatzat, balio-narriadurarik erregistratu izan ez balitz lehengoratzeko-datan aitortuta egongo litzatekeena.

Kreditu-narriadura duten aktibo finantzarioen interesen aintzatespenak arau orokorrak jarraitzen ditu; hala ere, sozietateak aldi berean ebaluatzen du zenbateko hori berreskuratzeko den eta, hala badagokio, narriaduragatik dagoen galera kontabilizatzen duen.

Sozietateak zuzenean murrizten du aktibo finantzario baten zenbatekoa liburuetan, erabat edo partzialki berreskuratzeko arrazoizko itxaropenik ez duenean.

Finantza aktiboetatik jasotako interesak

Hartu ondoren sortutako finantza aktiboaren interesak diru-sarrera gisa aitortzen dira galera eta irabazien kontuan. Interesak interes efektiboaren mota metodoaren bidez ezagutzen dira.

Finantza aktiboaren hasierako balorazioan modu independentean erregistratzen dira, iraungitzeari kasu eginez, sortutako eta momentu horretan ez iraungitako interes esplizitu kopurua, baita eskuratzeko momentuan eskumena duen organoak adostutako zatikizunen kopurua ere.

estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés 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.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Finantza-aktiboaren baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiruflexuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datxezkion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboei. Kobratu beharreko kontuen kasu zehatzean, 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 emaitzan biltzen da.

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

4.6.2. Finantza-pasiboak

Jaulkitako, egindako edo bere gain hartutako finantza-tresnak pasibo finantzario gisa sailkatzen dira, osorik edo zati batean, baldin eta, haien errealitate ekonomikoaren arabera, sozietateari kontratuzko betebeharrak badakarkio, zuzena edo zeharkakoa, eskudirua edo beste aktibo finantzario bat emateko, edo hirugarrenekin aktibo edo pasibo finantzarioak trukatzeko, baldintza potentzialki kaltegarrietan, hala nola jaulkitzailearen nahitaezko berrerosteta aurreikusten duen finantza-tresna bat, edo edukitzaileari eskubidea ematen diona jaulkitzaileari erreskatea eskatzeko data eta zenbateko jakin edo erabakigarri batean, edo aldez aurretik zehaztutako ordainsaria jasotzeko, betiere mozkin banagarriak badaude, hala nola erreskatatu daitezkeen akzio jakin batzuk eta botorik gabeko akzio edo partaidetzak.

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, 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 instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Clasificación y valoración

Baloratzeko unean, sozietateak dituen pasibo finantzarioak kategoria honetan sailkatzen dira:

Pasibo finantzarioak a coste amortizado:

Sozietateak kategoria honetan sailkatzen ditu pasibo finantzario guztiak, galdu-irabazien bidez arrazoizko balioan baloratu behar direnean izan ezik.

Oro har, kategoria honetan sartzen dira merkataritza-eragiketengatik zorrak (ordainketa geroratua duen enpresaren trafiko-eragiketengatik ondasunak eta zerbitzuak erostean sortzen diren finantza-pasiboak) eta merkataritzakoak ez diren eragiketengatik zorrak (tresna eratorriak izan gabe, merkataritza-jatorria ez duten finantza-pasiboak, sozietateak jasotako mailegu- edo kreditu-eragiketetatik datozenak).

Kategoria honetan sartutako pasibo finantzarioak arrazoizko balioaren arabera balioesten dira hasieran; kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, jasotako kontraprestazioaren arrazoizko balioa, zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio-kostuen arabera doituta. Ondoren, finantza-pasibo horiek kostu amortizatuaren arabera baloratzen dira. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

Hala ere, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatik zorrak, zeinen zenbatekoa epe laburrean ordaintzea espero baita, balio nominalaren arabera baloratzen dira, diru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa esanguratsua ez denean.

Hauek dira 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

Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado), y los débitos por operaciones no comerciales (aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos 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 débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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 aldiari likidatzen ez diren heinean.

Erakundeak finantza-pasibo horiek balantzeko pasibo arruntean kontabilizatzen ditu, zeren eta ustiapen-ziklo normalari lotutako 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 barne, sortzapen-irizpidearen arabera galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes eraginkorraren metodoa erabiliz, eta tresnaren kontabilitate-zenbatekoari gaineratzen zaizkio, sortzen diren aldiari 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 (18. oharra); iraungi diren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor dizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkie. Hasieran beren arrazoizko

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 de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose 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 18), correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras.

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

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.

- Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak (14. oharra), nagusiki Etxebizitza Plan Zuzendariko programa-kontratuen araberrakoa (1. oharra). Eman diren baino jaso edo kobratu ez diren diru-laguntzak dira, eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeko 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.

- Deudas transformables en subvenciones (Nota 14), 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.

- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (18. 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. 2022ko abenduaren 31n 5 milioi euro ziren eta amortizazio-epea 8 urtekoa. (6,25 milioi euro 2021eko abenduaren 31n).

- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 18), 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 2022 ascendían a 5 millones de euros y plazo de amortización es de 8 años. (6,25 millones de euros a 31 de diciembre de 2021).

- Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:
"Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezinaren maizterrekin formalizatutako kontratuen azalera-eskubidea lagatzeko aukerengatik eta

- 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

fidantzengatik jasotako zenbatekoak biltzen ditu. Finantza-pasibo horiek ez 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.

al alquiler según lo indicado en la Nota 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.

Baja de pasivos financiero

Sozietateak pasibo finantzario bati edo horren zati bati baja ematen dio betebeharra desagertzen denean; hau da, ordaindu, ezereztu edo iraungi denean.

Sozietatearen eta kontrapartearen artean zortresnen trukea gertatzen bada, betiere horiek funtsean baldintza desberdinak badituzte, jatorrizko pasibo finantzarioaren baja erregistratzen da eta bere arrazoizko balioan sortzen den pasibo finantzario berria aitortzen da. Era berean, pasibo finantzario baten egungo baldintzen funtsezko aldaketa erregistratzen da. Pasibo finantzarioari edo pasibo horren zatiari baja eman zaion kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko aldea gertatzen den ekitaldiko galdu-irabazien kontuan kontabilizatuko da, kostu edo komisiok barne, zeinetan jasotzen baita lagatuko edozein aktibo, onartutako eskudirua edo pasiboa ez dena.

Funtsean baldintza desberdinak ez dituzten zortresnen trukearen kasuan, jatorrizko pasibo finantzarioari ez zaio balantzean baja ematen, eta egindako edozein transakzio- edo komisiokostuk pasibo finantzarioaren zenbatekoa liburuetan doitzen du. Data horretatik aurrera, pasibo finantzarioaren kostu amortizatua zehazteko, pasibo finantzarioaren kontabilitate-balioa eta baldintza berrien arabera ordaindu beharreko diru-fluxuak berdintzen dituen interes-tasa efektiboa aplikatzen da.

Ondorio horietarako, Sozietateak uste du kontratuen baldintzak funtsean desberdinak direla, besteak beste, kontratu berriaren diru-fluxuen balio eguneratua, ordaindutako edozein komisiokostu barne, jasotako edozein komisioren garbia, jatorrizko kontratuko diru-soberakinen fluxuen balio eguneratuaren ehuneko hamar, gutxienez, desberdina denean, bi zenbatekoak azken horren interes-tasa efektiboaren arabera eguneratuta.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último

4.6.3. Arrazoizko balioa

Arrazoizko balioa aktibo baten salmentagatik jasoko litzatekeen prezioa da, edo balorazio-datan merkatuko parte-hartzaileen artean antolatutako transakzio baten bidez pasibo bat transferitzeko edo ezeztatzeko ordainduko litzatekeena. Arrazoizko balioa zehazteko, ez da inolako kenketarik egin behar besterentzearen edo beste bide batzuetatik xedatzearen ondorioz egin daitezkeen transakzio-kostuengatik. Ez da inola ere arrazoizko baliozat hartuko behartutako, presazko edo nahigabeko likidazio-egoera baten ondorioz egindako transakzio baten emaitza dena.

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

Onartzen da eragiketa komertzialengatik eta ez-komertzialengatik 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 garbian erregistratzen dira ondare garbian.

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

4.6.5. Eskudirua eta eskudiruaren balioak diren aktibo likidoak

4.6.3. Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

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 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

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 deribaturik ez erabiltzea eta inolako estaldura-eragiketarik ez egotea da.

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 eroslehetasunak 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 lurzoruen hirigintza-garapenerako beharrezkoak diren hirigintza-jarduketak egiten ari diren aldian.

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. 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

- 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-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 bihurtgarria 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 narriaduragatik galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurtgarria 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 bihurtgarri 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.
- 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 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.

- Hornitzaileei etorkizuneko hornikuntzen kontura emandako aurrerakinak eman den zenbatekoan balioesten dira.

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, sustapeneterako 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-eragiketengatik 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 kuxako fluxuen estimazioetan, espero ziren errentagarritasunak eta beste aldagai batzuk kontutan hartuta lortzen da; eta/edo Sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Zerbitzuak egindako estimazioen arabera, hauek urtetako esperientzian

- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

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 en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia

oinarrituak daudelarik; ezagutzera eraman den demandan; izakinak aurkitzean eta higiezinaren 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 homogeneo bakoitzaren egoera kontutan harturik, kitzatze 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, higiezinaren sektorearen egungo egoera eta sozietatearen finantza-egoera direla-eta, sozietatearen izakinen arrazoizko balioaren eta horiek eskuditu bihurtzeko balioaren arteko diferentziak agerian jar litezke.

4.8. MOZKINEN GAINEN ZERGA

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

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 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.

edo diru-sarrerari dagokion zatia barne hartzen ditu.

Zerga arrunta sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gainera 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 gainera zerga arruntagatiko aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarietatik 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 berreskuratzeke edo likidatzeko baliatuko den karga-tasa aplikatzen zaio, ekitaldiaren amaieran indarrean edo onetsita eta argitaratzeke dagoen araudiaren arabera.

Bai mozkinen gainera zerga arruntagatiko gastua edo diru-sarrera bai geroratuagatiko emaitzetan aitortzen dira, salbu eta zuzenean ondare garbiko partida batean aitortu den transakzio edo gertakari bat sortzen bada; 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 eskuratzailaren aktiboak edo pasiboak badira, horrelakoetan aitortzen edo baja ez baitaude negozio-konbinazioaren barruan.

Bestalde, zerga geroratuengatiko aktiboak, denbora-diferentzia kengarriekin identifikatuak, soilik onartzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea, horiek ez zerga-emaitzari ez kontabilitate-emaitzari eragiten ez dion

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 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

eragiketa batean beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzetik ez badatoz (salbu eta negozio-konbinazio batean). Zerga geroratuengatik gainerako aktiboak (zerga-oinarri negatiboak eta konpentsatzeko 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-emailtzari ez kontabilitate-emailtzari 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 lehengoratzeko-unea kontrolatu ahal badu eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzeko.

Zerga geroratuengatik aktiboak eta pasiboak ez dira kentzen eta balantzean aktibo edo pasibo ez-arunt 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 aktiboak ebaluatzen dira eta aitortu egiten dira, berreskuratzea eta etorkizunean zerga-mozkinak ateratzea gertagarri bihurtzen den heinean.

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

Sozietateak bere jardueraren ohiko garapenagatik diru-sarrerak aitortzen ditu bezeroekin konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen denean. Une horretan, Sozietateak diru-sarrera balioesten du, ondasun edo zerbitzu horien truke jasotzeko eskubidea izatea espero duen kontraprestazioaren zenbatekoan.

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 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

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Aitzatespena

Bezero batekin egindako kontratu batetik eratorritako diru-sarrerak aitortzen ditu enpresak, bezeroari konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen zaionean edo transferitzen zaion heinean, hau da, bete beharreko betebeharrak.

Identifikatutako betebeharrak bakoitzerako (ondasunak entregatzea edo zerbitzuak ematea), sozietateak kontratuaren hasieran zehazten du hartutako konpromezua denboran zehar edo une jakin batean betetzen den.

Balorazioa

Ondasunak saltzetik eta zerbitzuak ematetik datozen diru-sarrera arruntak diruzko zenbatekoan balioesten dira, edo, hala badagokio, kontrapartidaren arrazoizko balioan, jaso edo jasotzea espero dena, horretatik eratorria; kontrako ebidentziarik ezean, bezeroari transferitu beharreko aktiboetarako adostutako prezioa da, edozein deskonturen zenbatekoa kenduta, prezioa jaitzita, edo sozietateak kredituei eta antzeko beste partida batzuei eman diezazkiekeen interesak kenduta.

Diru-sarreraren barruan ez dira sartzen sozietateak hirugarrenei jasanarazi behar dizkien ondasunak entregatzeko eta zerbitzuak emateko eragiketak zergapetzen dituzten zergak, hala nola balio erantsiaren gaineko zerga eta zerga bereziak, bai eta hirugarrenen kontura jasotako kopuruak ere.

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

Higiezinaren unitateak saltzeagatiko 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

Reconocimiento

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, las obligaciones a cumplir.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificada, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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

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 dagokienegiz egiteke dauden kostuengatik eta emandako etxebizitzetara lotutako konponketak direla-eta egon daitezkeen gastuak estaltzeko, horien jatorria enpresak gain hartutako 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 geroratuak, 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 akordioaren ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian egozten 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 daitezkeen 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.

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

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 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. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

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 gauzatzeko 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 ziurra 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 eguneratuan balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta hornidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa erregistratzen da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko epemuga duten hornidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

4.10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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 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.

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

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

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 18).

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 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.

Programa kontratuagatik

Kontratu-Programa bidezko diru-laguntzek, alde batetik, laguntza teknikoaren kostuaren % 100 laguntzen dute diruz sustapen bakoitzerako,

Subvenciones por Contrato-Programa

Las subvenciones por Contrato-Programa subvencionan para cada promoción, por un lado, el 100% del coste de asistencia técnica,

halakotzat hartuta eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak eta obraren zuzendaritza eta ikuskapena egiteko kostuak, eta, bestetik, urbanizazio-kostu guztiak.

2008ko Kontratu-Programatik, etxebizitza bakoitzeko diru-laguntzaren gehieneko muga ezarri da: 3.000 euro VPO-en kasuan, eta 27.000 euro alokairurako etxebizitza sozialen kasuan. Etxebizitza tasatuek ez dute inolako diru-laguntzarik jasotzeko eskubiderik.

2021ean, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Agindua argitaratuta, alokairua eta etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen beste erabilera-modu batzuk sustatzeko jarduketei buruzkoa, zeinaren helburua baita alokairu babestuko etxebizitzaren parkea sustatzeko neurriak garatzea, aldatu egiten dira lehen aipatutako diru-laguntzak.

Horrela, bada, errentamendu babestura bideratutako hirugarren bati besterentzeko eraikuntza berriko etxebizitzaren sustapenari edo birgaikuntzari dagozkion jarduketa babesgarritarako, honako laguntza hauek ezarriko dira:

Errentamendurako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko urbanizazioari lotutako laguntza teknikoak eta kostuak: laguntza teknikoaren kostu osoaren % 100eraino, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak, eta obraren zuzendaritza eta ikuskapenarenak, gehienez ere 6.000 € etxebizitza bakoitzeko.

Errentamendurako pizgarriak: 75 urteko gutxieneko eperako: 1) 35.000 euroko zuzeneko laguntza erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza bakoitzeko, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin. 2) 55.000 euroko zuzeneko laguntza erregimen bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko, erregimen bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitzaren errentekin.

Laguntza horiek sozietateak CP2021etik aurrera (hori barne) sinatutako Kontratu-programetan sartutako promokinei aplikatuko zaizkie.

Sozietateak, 2009ko martxoaren 27an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren baieztapena jaso zuen; horren bidez, ezarri zen programa-kontratuei lotutako diru-laguntzak itzuliezintzat jotzen zirela egindako

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 fija 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 para arrendamiento. Las Viviendas Tasadas no tienen derecho a subvención alguna.

En 2021, con la publicación de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, que tiene como objeto el desarrollo de las medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido, se modifican las subvenciones anteriormente citadas.

Así pues, para las actuaciones protegibles correspondientes a la promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido, las ayudas aplicables se fijan como sigue:

Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento: hasta el 100% del coste total de la 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 con un límite de 6.000 € máximo por vivienda.

Incentivos al arrendamiento: Para un plazo mínimo de 75 años: 1) una ayuda directa de 35.000 € por vivienda de protección oficial de régimen general, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general. 2) una ayuda directa de 55.000 € por vivienda de protección social de régimen especial o social, con rentas de viviendas de protección social de régimen especial o social.

Estas ayudas son aplicables a las promociones incorporadas en los contratos programa suscritos por la Sociedad a partir del CP2021 incluido.

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

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 (14. eta 21. notak).

Gero, higiezinaren unitate bakoitza saltzen den unean egozten zaizkie emaitzei, programa-kontratuaren diru-laguntza orokorraren banaketan esleitutako kopuruan, kontratu-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 (21. eta 18. 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:

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, 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 14 y 21), 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 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 21 y 18).

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:

- 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 emaitzel.
- Sustapenak diru-laguntza positiboa badauka lotuta, lotutako diru-laguntzaren zenbatekoa balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafearen kargura ordaintzen da emaitzetan.
- 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 salmentabaliolan 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.

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzorulagapenengatik.

4.12. PERTSONAL-GASTUAK

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

Ordainsariak eta ordainsariak

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

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 estos terrenos.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 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.

Karguak: 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 arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uzteazteko 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 luzeko 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 antzinatasuna 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 aplikatzaren emaitza dira.

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

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 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.

4.13. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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

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-politiketan, baita sozietatearen administratzailearen (pertsona juridikoa) ordezkariaren (pertsona fisikoaren) hurbileko senideak ere.

Sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

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 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. 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 jardura 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 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.

**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 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.

- 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.

4.18. ESKUDIRU-FLUXUEN EGOERA

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

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arrisku gutxiko 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.

- 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.

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 dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose 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 (12. 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 Jaurlaritzarena bai finantza-erakundeena.

Bestalde, sozietatearen hornitzaile nagusiek finantza-erakundeekiko deskontu-lerroak sinatuta dauzkate etxebizitzak sustatzeko finantza-lankidetzako hitzarmenaren esparruan (18. oharra), sozietateak sustapen bakoitzean zor dizkien ziurtapenak baliatuz joateko. Poliza horietan hizpatutako baldintzek xedatzen dute deskonturako eta horri lotutako finantza-kargarako baimena sozietatearen kargarakoak direla baina finantza-arriskua ziurtapenaren deskontua egiten duen eraikitzaileari dagokiola.

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 12).

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 18) 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 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:

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.

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

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2023ko ekitaldiko urtariletik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketak zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezinaren 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:

Sozietateak bere kudeaketan gogoan dituen arrisku nagusietako bat izakinen balioaren narriadura da; beraz, sozietateak etengabe aztertzen ditu higiezinaren 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, higiezinaren zikloaren plangintza eta jarraipen egokia egiten ari da, epe ertaineko eta luzeko eskaintza eta eskaria etengabe analizatuz, erabaki fidagarriak, sektoreari buruzko jakintzan eta esperientzian zein aldagai makro eta mikroekonomikoen (BPGd, interes-tasak, etab.) bilakaeran oinarrituak, hartzeko oinarri sendoa edukitzeko asmoz. Eragiten dioten arriskuak arindu

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

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.

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

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período enero-diciembre del ejercicio 2023 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:

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

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 higiezinaren jardueran dauden arriskuak etengabe ezagutzea eta kontrolatzea ahalbidetzen dioten lan-arauak aplikatzen ditu.

Dena den, sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuen bano nabariki txikiagoa da, etxebizitza babestua garatzen duelako, hori ez baitago prezioen gorabeheren menpe, etxebizitza librea 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 deribaturik erabiltzen interes-tasako arriskutik babesteko.

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 las decisiones de negocio, así la Sociedad aplica normas de trabajo que le permiten conocer y controlar de manera 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

Hauek dira 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2022 Ekitaldia / Ejercicio 2022:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2021	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak /Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2022
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.467.287	100.752	-	1.568.039
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.404.520)	(29.025)	-	(1.433.545)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	62.767	71.727	-	134.494
Guztira / Total	62.767	71.727	-	134.494

2021 Ekitaldia / Ejercicio 2021:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2020	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak /Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2021
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.419.019	48.268	-	1.467.287
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.369.115)	(35.405)	-	(1.404.520)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	49.904	12.863	-	62.767
Guztira / Total	49.904	12.863	-	62.767

2022ko abenduaren 31n bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.413.844 eurokoak (1.294.650 euro 2021eko ekitaldian).

Al 31 de diciembre de 2022 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.413.844 euros (1.294.650 euros en el ejercicio 2021).

7. IBILGETU MATERIALA

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Hauek dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2022 Ekitaldia / Ejercicio 2022

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2021	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2022
	KOSTUA / COSTE:				
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	18.062.544	=	=	=	18.062.544
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.312.706	-	-	-	17.312.706
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	2.561.834	54.416	=	=	2.616.250
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	140.125	25.596	-	-	165.721
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	-	-	-	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	719.345	28.820	-	-	748.165
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	-	-	-	15.041
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	22.816	=	=	=	22.816
Guztira / Total	20.647.194	54.416	-	-	20.701.610
	AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	(6.010.237)	(525.184)	=	=	(6.535.421)
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	(2.286.450)	(72.355)	=	=	(2.358.805)
• Erremintak / Utillaje	(657.248)	(9.056)	-	-	(666.304)

• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(129.701)	(1.429)	-	-	(131.130)
• Altzariak / Mobiliario	(883.758)	(18.587)	-	-	(902.345)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(600.702)	(43.283)	-	-	(643.985)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(8.296.687)	(597.539)			(8.894.226)
NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	<u>(561.946)</u>	=	=	=	<u>(561.946)</u>
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>11.490.361</u>	<u>(525.184)</u>	=	=	<u>10.965.177</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	11.302.469	(525.184)	-	-	10.777.285
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>275.384</u>	<u>(17.939)</u>	=	=	<u>257.445</u>
• Erremintak/ Utillaje	9.056	(9.056)	-	-	-
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	10.424	24.167	-	-	34.591
• Altzariak / Mobiliario	137.261	(18.587)	-	-	118.674
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	118.643	(14.463)	-	-	104.180
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>22.816</u>	=	=	=	<u>22.816</u>
Guztira / Total	11.788.561	(543.123)	-	-	11.245.438

2021 Ekitaldia / Ejercicio 2021:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2020	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2021
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	18.056.644	5.900	-	-	18.062.544
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.306.806	5.900	-	-	17.312.706
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	2.516.233	45.601	-	-	2.561.834
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	140.125	-	-	-	140.125
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	-	-	-	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	673.744	45.601	-	-	719.345
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	-	-	-	15.041
<u>Eqite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	22.816	-	-	-	22.816
Guztira / Total	20.595.693	51.501	-	-	20.647.194
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	(5.501.781)	(508.456)	-	-	(6.010.237)
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	(2.168.965)	(117.485)	-	-	(2.286.450)
• Erremintak / Utillaje	(599.654)	(57.594)	-	-	(657.248)
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(128.273)	(1.428)	-	-	(129.701)
• Altzariak / Mobiliario	(865.169)	(18.589)	-	-	(883.758)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(560.828)	(39.874)	-	-	(600.702)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(7.670.746)	(625.941)	-	-	(8.296.687)

NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	(561.946)	=	=	=	(561.946)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>11.992.917</u>	<u>(502.556)</u>	=	=	<u>11.490.361</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	11.805.025	(502.556)	-	-	11.302.469
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</u>	<u>347.267</u>	<u>(71.883)</u>	=	=	<u>275.384</u>
• Erremintak/ Utillaje	66.648	(57.594)	-	-	9.054
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	11.852	(1.428)	-	-	10.424
• Altzariak / Mobiliario	155.850	(18.589)	-	-	137.261
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	112.918	5.727	-	-	118.645
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>22.816</u>	=	=	=	<u>22.816</u>
Guztira / Total	12.363.000	(574.439)	-	-	11.788.561

2022ko eta 2021eko ekitaldietan ez da mugimendu esanguratsurik izan.

"Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Gamarrako Atea kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren. 2021eko abenduaren 31n aktibo horiek 1.114.286 euroko mailegu baten berme gisa hipotekatuta zeuden, eta 2022ko ekitaldian indargabetu da. (17. oharra).

Era berean, "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 bezala, ez du lursail horren jabetzak azkenean izango duen xedeari buruzko behin betiko erabakirik hartu, baina eskubideak antzinatasun handieneko jabeen saltzeko ikuspegi

En los ejercicios 2022 y 2021 no ha habido movimientos significativos.

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 Portal de Gamarra (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009. Al 31 de diciembre de 2021 dichos activos se encontraban hipotecados en garantía de un préstamo por importe de 1.114.286 euros, que ha sido cancelado en el ejercicio 2022. (Nota 17).

Asimismo, 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 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

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 2021ean ez 2022an 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.

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 2.182.626 eurokoak eta 1.849.808 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

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 2021 ni en 2022.

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 2022 y 2021, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 2.182.626 euros y 1.849.808 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Euroak / Euros	31/12/2022	31/12/2021
Tresnak / Utillaje	666.304	358.516
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	125.795
Altzariak / Mobiliario	838.446	838.446
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos de procesos de información	534.781	512.010
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	15.041
Guztira / Total	2.182.626	1.849.808

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

En los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Hauek dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 2021 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes mortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2022 Ekitaldia / Ejercicio 2022

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2021	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharrak) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Leasing- aren Itzultzea /Reversió n leasing	Saldoa / Saldo al 31.12.2022
KOSTUA / COSTE:						
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>						
• Lursailak / Terrenos	3.187.963	-	103.081	(382.303)	-	2.908.741
• Eraikuntzak / Construcciones	27.755.922	-	851.607	(3.918.471)	-	24.689.058
Guztira / Total	30.943.885	-	954.688	(4.300.774)	-	27.597.799
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:						
• Eraikuntzak / Construcciones	(4.434.781)	(778.946)	-	661.070	-	(4.552.657)
NARRIADURA / DETERIORO:						
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.441.136)	(279.906)	-	316.876	-	(1.404.166)
GARBIA / NETO:						
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>						
• Lursailak / Terrenos	3.187.963	-	103.081	(382.303)	-	2.908.741
• Eraikuntzak / Construcciones	21.880.005	(1.058.852)	851.607	(2.940.525)	-	18.732.235
Guztira / Total	25.067.968	(1.058.852)	954.688	(3.322.828)	-	21.640.976

2021 Ekitaldia / Ejercicio 2021:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2020	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharra) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Leasing-aren Itzultzea / Reversión leasing	Saldoa / Saldo al 31.12.2021
KOSTUA / COSTE:						
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>						
• Lursailak / Terrenos	3.312.260	-	310.131	(434.428)	-	3.187.963
• Eraikuntzak / Construcciones	27.528.362	-	2.509.646	(4.767.883)	2.485.797	27.755.922
Guztira / Total	30.840.622	-	2.819.777	(5.202.311)	2.485.797	30.943.885
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:						
• Eraikuntzak / Construcciones	(3.057.447)	(787.492)	-	685.651	(1.275.493)	(4.434.781)
NARRIADURA / DETERIORO:						
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.274.760)	(545.804)	-	379.428	-	(1.441.136)
GARBIA / NETO:						
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>						
• Lursailak / Terrenos	3.312.260	-	310.131	(434.428)	-	3.187.963
• Eraikuntzak / Construcciones	23.196.155	(1.333.296)	2.509.646	(3.702.804)	1.210.304	21.880.005
Guztira / Total	26.508.415	(1.333.296)	2.819.777	(4.137.232)	1.210.304	25.067.968

9.1 oharrean adierazten denez, sozietateak 2021eko ekitaldian bertan behera utzi zuen sozietatearen aurreko bulegoen gainean zegoen finantza-errentamenduko kontratua, eta higiezinetak inbertsio gisa erregistratu du, 1.210.304 euroko zenbateko garbian.

2022ko eta 2021eko 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, prezioak kontratuak iraun duen bitartean ordaindu diren errenten zenbatekoen zati bat eta kontratua sinatzean ordaindutako azalera-

Según se indica en la Nota 9.1, durante el ejercicio 2021 la sociedad canceló el contrato de arrendamiento financiero existente sobre las anteriores oficinas de la sociedad, procediendo a su registro como inversiones inmobiliarias por un importe neto de 1.210.304 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción de cesión de derecho de

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; 2044ko maiatzaren bukatzen da epea.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren arabera inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezinaren kostea jasotzen du, 2022ko ekitaldian dauden mugimenduak partikularrekin sinatutako kontratu berriei dagozkie.

Hauek ziren, 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, higiezinaren inbertsioetatik jotzen ziren etxebizitzetara eta eranskinen metro karratuak eta kokapena:

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 2044.

En este sentido, el epígrafe "Existencias incorporadas por la empresa a 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 2022 se corresponden a los nuevos contratos firmados con particulares.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	metro karratuak / metros cuadrados			
	2022ko ekitaldia / Ejercicio 2022		2021eko ekitaldia / Ejercicio 2021	
	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	5.722	4.322	6.308	4.068
Gipuzkoa	9.773	715	10.325	766
Araba / Alava	8.137	2.393	9.882	2.027
Guztira / Total	23.632	7.430	26.515	6.861

2022ko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 952.949 euro izan dira, (1.028.577 euro 2021eko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifren zenbateko garbia - Errentamenduengatikoko diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Era berean, 2022ko ekitaldian 105.807 euro egin dira; (129.483 euro 2021eko ekitaldian), diru kopuru hau kontratu

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2022 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 952.949 euros (1.028.577 euros durante el ejercicio 2021), 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 2022 se han registrado 105.807 euros (129.483 durante el ejercicio 2021) correspondientes a devengos de la

hauetan azaltzen den erosteko aukeraren sortzapenei dagokie eta 'Negozio zifraren zenbateko garbia – Errentengatik diru-sarrerak' idazpuruan erregistratuak daude. Bestalde, higiezin hauei dagozkien 2022ko ekitaldian sortutako ustiapen-gastuak, gehienbat, higiezinetak inbertsioen amortizazio-gastuekin bat datoza.

2022ko abenduak 31n, errentariengandik jasotako azalera-jabetza emateko aukeren zenbatekoa eta emaitzei egotzi gabe dagoena, fidantzekin batera 471.977 eurokoa da (487.708 euro 2021ean) eta atxikitzen den balantzearen "Zorrek epe luzera – Beste finantza-pasibo batzuk" idazpuruan erregistratua dago.

Bestalde, 2022ko ekitaldian, elkarreak, babestutako alokairu erregimenean zeuden 94 etxebizitza besterendu ditu (110 etxebizitza 2021 urtean). Era honetan 632.447 eurotako (2021eko ariketan 977.805 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

2022ko ekitaldiaren itxieran aintzatetsitako balio-narriaduraren analisiaren emaitzaren arabera, 36.970 euroko zenbatekoa da horniduraren aplikazio garbia (166.376 euroko hornidura-zuzkidura garbia 2021eko ekitaldian). 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.

2022ko eta 2021eko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2022ko eta 2021eko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, Sozietatearen inbertsio higiezinak ez daude hipotekatuak banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa.

Ekitaldiaren amaieran, ez dago mota horretako inbertsioen salerosketa-konpromisorik ezta higiezin inbertsioak eskuratu, eraiki edo

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 2022 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2022, el importe de las opciones de cesión de propiedad superficial recibidas de los arrendatarios y pendientes de imputar a resultados, así como de las fianzas asciende a 471.977 euros (487.708 euros en 2021), y figuran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo – Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

Por otro lado, durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha enajenado 94 elementos (110 elementos en el ejercicio 2021) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 632.447 euros (977.805 euros en ejercicio 2021) que ha sido registrado en el epígrafe "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 2022, considera un importe de 36.970 euros de aplicación neta de provisión (166.376 euros de dotación neta de provisión en el ejercicio 2021). Esta provisión responde, 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 2022 y 2021 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se encuentran inversiones inmobiliarias de la sociedad hipotecadas en garantía de la devolución préstamos bancarios.

Al cierre del ejercicio, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la

garatzeari buruzko kontratu-betebeharrik 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.

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 zuen finantza-errentamenduko kontratu bat formalizatu zuen, lehen bere jarduera garatzen zuen bulegoak 20 urteko aldiari alokatzeko; errentariak urte bakoitzaren amaieran urte bakoitzeko adostutako erosketa-aukera gauzatzeko posibilitatea zegoen. Kontratuaren ezaugarrien arabera, eragiketa errentamendu finantzario gisa erregistratu zen, aktiboari baja eman zitzaien eta kreditu bat aintzatetsi zen jaso beharreko gutxienezko ordainketen balio eguneratuarekin gehi hondar-balioa, kontratuko interes-tasa implizituan deskontatuta.

2021eko ekitaldian, errentariak finantza-errentamenduaren kontratua deuseztatzea erabaki zuen, eta, beraz, lagatako aktiboa itzuli eta sozietatearen higiezinetak inbertsioetan txertatzea erabaki du, 1.210.304 euroko balio garbian, finantza-errentamenduko kontratua sinatu zen unean zegoen kostuari eta 2021ean aktiboaren itzulketa egunera arte metatutako amortizazioari dagokienez. Eragiketa horrek 542.639 euroko aparteko galera eragin zuen, sartutako aktiboen balio garbiaren eta itzulketaren unera arte finantza-errentamendutik eratorritako kreditu erregistratuen egungo balioaren arteko aldeagatik.

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. De acuerdo con las características del contrato 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.

Durante el ejercicio 2021, el arrendatario decidió rescindir el contrato de arrendamiento financiero por lo que se ha procedido a revertir el activo cedido e incorporarlo a las inversiones inmobiliarias de la sociedad por un valor neto de 1.210.304 euros, correspondiente al coste existente en el momento de la firma del contrato de arrendamiento financiero y la amortización acumulada hasta la fecha de reversión del activo en 2021. Esta operación supuso registrar una pérdida excepcional de 542.639 euros por diferencia entre el valor neto de los activos incorporados y el valor actual de los créditos registrados derivados del arrendamiento financiero hasta el momento de la reversión.

Bestalde, honako hauek dira 2022ko eta 2021eko ekitaldien hasierako eta amaierako etorkizuneko gutxieneko kobrantzen arteko kontziliazioa:

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
Saldoa urtarrilaren 1ean / Saldo al 1 de enero	-	2.697.220
Kobrantzak / Cobros	-	(201.376)
Kontratuen suntsiarazpena / Resolución de contratos	-	(2.495.844)
Interes tasa arautzea / Regularización tipo de interés	-	-
Beste batzuk / Otros	-	-
Saldoa abenduaren 31ean / Saldo a 31 de diciembre	-	-

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, bestetik, Alokabide SA (20. oharra) lotutako sozietateei bulego-lokalak alokatzeko kontratuak.

Hauek ziren, 2022ko eta 2021eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunak, KPIgatiko 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 por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a la sociedad vinculada Alokabide, S.A. (Nota 20).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Gehienez urtebete / Hasta un año	900.125	884.320
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	2.108.963	2.037.255
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	813.221	135.350
Guztira / Total	3.822.309	3.056.925

9.3. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

2022ko ekitaldian, Sozietateak alokatutako lokalak izan ditu Donostian eta Gasteizen, eta 82.704 euroko gastua eragin dute alokairuengatik. (90.501 euro 2021ean) Gastu hori galdu-irabazien kontuko "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean dago erregistratuta.

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2022ko edo 2021eko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierrentan eman. Ez dago kontratu horien araberako ordainketa kontingenterik.

9.3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha ocupado locales en régimen de alquiler en Donostia y Vitoria que han supuesto un gasto por alquileres de 82.704 euros (90.501 euros en 2021), que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ni al cierre de los ejercicios 2022 ni 2021, 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.

10. FINANTZA – AKTIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

10. ACTIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoria eta moten araberako sailkapena, eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk (12. oharra) eta finantza-tresnak ez diren administrazio publikoekiko saldoak kontuan hartu gabe:

10.1. CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12) y los saldos con administraciones públicas que no son instrumentos financieros, se detalla a continuación:

20.12.31 / 31.12.2022

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	
Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan / Activos financieros a coste amortizado	70.949	2.107.697	2.178.646
Guztira / Total	70.949	2.107.697	2.178.646

2021.12.31 / 31.12.2021:

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	
Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan / Activos financieros a coste amortizado	224.418	7.178.048	7.402.466
Guztira / Total	224.418	7.178.048	7.402.466

Sozietatearen administratzaileen ustez, aurreko taulan zehaztutako finantza-aktiboen kontabilitate-balioa haien arrazoizko balioaren hurbilketa onargarria da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

10.2. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-AKTIBOEN KATEGORIEN ARABERA

Bestalde, hauek izan dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietako finantza-aktiboen kategorietatik etorritako galera eta irabazi garbi nagusiak:

10.2. 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 2022 y 2021, son las siguientes:

	Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	
	2022	2021
Balio negoziagarrietako finantza-sarrerak eta bestelakoak / Ingresos financieros de valores negociables y otros	-	118.483
Irabazi garbiak galera-irabazietan / Ganancias netas en pérdidas y ganancias	-	118.483

11. IZAKINAK

11. EXISTENCIAS

Hauek dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2022 Ekitaldia / Ejercicio 2022:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2021	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. oharra) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2022
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	-	-	-	-	-	-
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	142.809.175	8.015.138	-	-	(252.449)	150.571.864
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	59.693.696	34.111.597	(40.513.041)	-	(3.266.021)	50.026.231
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	19.042.479	-	40.513.041	(954.688)	(46.462.844)	12.137.988
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	104.902	91.281	-	-	(135.335)	60.848
Guztizkoa / Total	221.650.252	42.218.016	-	(954.688)	(50.116.649)	212.796.931
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	-	-	-	-	-	-
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(62.968.098)	(3.766.143)	-	-	2.887.742	(63.846.499)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(126.786)	-	-	-	-	(126.786)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(6.686.940)	-	-	-	1.003.933	(5.683.007)
Guztizkoa / Total	(69.781.824)	(3.766.143)	-	-	3.891.675	(69.656.292)
Guztizkoa / Total	151.868.428	38.451.873	-	(954.688)	(46.224.974)	143.140.639

2021 Ekitaldia / Ejercicio 2021

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2020	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. oharak) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2021
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	102.000	-	-	-	(102.000)	-
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	153.551.110	7.025.378	-	-	(17.767.313)	142.809.175
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	57.594.479	35.889.939	(33.257.495)	-	(533.227)	59.693.696
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	17.229.216	-	33.257.495	(2.819.777)	(28.624.455)	19.042.479
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	117.490	134.746	-	-	(147.334)	104.902
Guztizkoa / Total	228.594.295	43.050.063	-	(2.819.777)	(47.174.329)	221.650.252
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(102.000)	-	-	-	102.000	-
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(50.869.207)	(13.193.846)	-	-	1.094.955	(62.968.098)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(330.471)	-	-	-	203.685	(126.786)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(8.527.397)	(30.015)	-	-	1.870.472	(6.686.940)
Guztizkoa / Total	(59.829.075)	(13.223.861)	-	-	3.271.112	(69.781.824)
Guztizkoa / Total	168.765.220	29.826.202	-	(2.819.777)	(43.903.217)	151.868.428

11.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

Erakundearen lursailen xedea hirigintza-jarduketak sustatzea eta etxebizitza babestuen 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 11.7 oharrean jasota daude.

2022ko ekitaldian, lurren eta orubeen erosketak nagusiak Zorrozaurreko 1. egikaritze-unitatearen urbanizazioaren jarraipena izan dira.

11.1. TERRENOS Y SOLARES

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 11.7.

Durante el ejercicio 2022 las principales adquisiciones de terrenos y solares han correspondido a la continuación de la urbanización de la unidad de ejecución 1 de Zorrozaurre.

2021eko ekitaldian, lurren eta orubeen erosketak nagusiak Zorrozaurreko 1. egikaritze-unitatearen urbanizazioaren jarraipenari eta Zarauzko R-9 lurzatiaren erosketari zegozkien.

Durante el ejercicio 2021 las principales adquisiciones de terrenos y solares correspondieron a la continuación de la urbanización de la unidad de ejecución 1 de Zorrozaurre y a la adquisición de la parcela R-9 Zarautz.

2022ko ekitaldian ez da lursailen eta orubeen salmentarik gauzatu.

En el ejercicio 2022 no ha habido ventas de parcelas de terrenos y solares.

2021eko ekitaldian Zorrozaurreko SI-5 partzelari dagozkion lurak saldu ziren, 33.466 mila eurotan. Horrez gain, San Inazio zubia egiteko lanak Eusko Jaurlaritzari jasanarazi zizkion, 6.115 mila euro inguruko kostuarekin.

En el ejercicio 2021 se produjo la venta de los terrenos correspondientes a la parcela SI-5 de Zorrozaurre por un importe de 33.466 miles de euros. Adicionalmente procedió a repercutir al Gobierno Vasco los trabajos de ejecución del Puente de San Ignacio con un coste aproximado de 6.115 miles de euros.

2022ko abenduaren 31n, sozietateak 878 mila euro erregistratu ditu narriaduragatik "Lursailak eta orubeak" epigrafearen kargura (12.099 mila euro 2021eko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha registrado un importe neto de 878 miles de euros por deterioro con cargo al epígrafe "Terrenos y solares" (12.099 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

11.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2022ko eta 2021eko 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:

11.2. PROMOCIONES EN CURSO

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 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:

Bilbao Zorrozaurre 104 ET/VPT

Vitoria Salburua Sector 12 150 aBOE/VPOa

Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 VS y 32 VPO

Vitoria Salburua Sector 12 166 aBOE/VPOa

Zarautz Salberdin Parcela R-9 91 aBOE/VPOa

Getxo Iturribarri 91 ES/VS

Azkoitia Floreaga 14 ES/VS y 16 BOE/VPO

Koroatze / Coronación

Arrasate Zerrajera 63 BOE/VPO + 121 aBOE/VPOa

Hondarribia Presa 66 aBOE/VPOa

Milaka Euro / Miles de Euros	
31.12.2022	31.12.2021
-	16.729
9.712	2.475
6.433	1.753
3.944	724
2.024	1.926
-	9.494
-	4.324
-	7.409
19.438	7.778
-	2.986

2022ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Bilbao Zorrozaurre 104 BOE
- Getxo Iturribarri 91 ES
- Azkoitia 14 ES+16 BOE

Horrez gain, 2022 ekitaldian zehar, Koroatze auzoko birgaitze-obren amaiera eta emana burutu da

2021ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Sarratu Basauri 65 BOE
- Basurto Bilbao 78 BOE
- Bº Carmen Barakaldo 72 BOE
- Aldapeta Zarautz 30 ET/VPT+20 aBOE

22.2 oharra 2022 eta 2021 ekitaldien geleren kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

En el ejercicio 2022 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Bilbao Zorrozaurre 104 VPO
- Getxo Iturribarri 91 VS
- Azkoitia 14 VS+16 VPO

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se ha producido la finalización y entrega de las obras de rehabilitación en el barrio de Coronación

En el ejercicio 2021 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Sarratu Basauri 65 VPO
- Basurto Bilbao 78 VPO
- Bº Carmen Barakaldo 72 VPO
- Aldapeta Zarautz 30 VPT+20 VPOa

La Nota 22.2 indica los efectos en la cuenta de pérdidas en los ejercicios 2022 y 2021.

11.3 ERAIKITAKO ERAIKINAK

Principales variaciones ejercicio terminado 31 de diciembre de 2022

Sozietateak 275 etxebizitza saldu ditu 2022ko ekitaldian. Salmenta horietatik 170 partikularrei transmititu zaizkie 34.674 mila euroren truke, 91 Eusko Jaularitzari saldu zaizkio 7.918 mila euroren truke eta 14 etxebizitza Alokabideri, 1.099 mila euroren truke.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Bilbao Zorrozaurre SI2 104 ET, 91 etxebizitza 23.241 mila euroren truke
- Getxo Iturribarri 91 ES, 91 etxebizitza 7.918 mila euroren truke
- Basauri Sarratu Basauri 65 BOE, 37 etxebizitza 5.101 mila euroren truke
- Azkoitia Floreaga 14 ES+16 BOE, 29 etxebizitza 3.304 mila euroren truke

11.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2022 a la venta de 275 viviendas. De estas ventas, 170 se han transmitido a particulares por importe de 34.674 miles de euros, 91 se han vendido al Gobierno Vasco por importe de 7.918 miles de euros y 14 viviendas a Alokabide por importe de 1.099 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Bilbao Zorrozaurre SI2 104 VPT, 91 viviendas por importe de 23.241 miles de euros.
- Getxo Iturribarri 91 VS, 91 viviendas por importe de 7.918 miles de euros
- Basauri Sarratu Basauri 65 VPO, 37 viviendas por importe de 5.101 miles de euros
- Azkoitia Floreaga 14 VS+16 VPO, 29 viviendas por importe de 3.304 miles de euros

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Sozietateak 223 etxebizitza saldu ditu 2022ko ekitaldian. Salmenta horietatik 205 partikularrei transmititu zaizkie 32.374 mila euroren truke, eta 18 Eusko Jaularitzari saldu zaizkio 2.655 mila euroren truke.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Bº Carmen Barakaldo 72 BOE, 65 etxebizitza 9.170 mila euroren truke
- Basurto Bilbao 78 BOE, 60 etxebizitza 8.685 mila euroren truke
- Aldapeta Zarautz 30 VPT+20 BOE, 48 etxebizitza 9.996 mila euroren truke
- Sarratu Basauri 65 BOE, 28 etxebizitza 3.962 mila euroren truke

Eraikitako eraikinen narriadura

2022ko abenduaren 31n, sozietateak, 1.004 mila euro (1.840 mila euro 2021eko abenduaren 31n) erregistratu ditu galera-irabazien kontu erantsiko "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean ordainduta, narriaduragatik galerei dagokienez, eraikitako eraikinen baten kontabilitate-balioa bihurtuta-baliora egokitzeak. 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.

11.4 INTERES KAPITALIZATUAK

2022ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 41 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (313 mila euro 2021eko abenduaren 31n); funtsean, etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari lotutako deskontu-terroei dagozkie. Zenbateko hori galera-kontu erantsiko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean ordainduta erregistratu da. Ez da zenbatekorik kapitalizatu atzerriko dirura aldatzeko diferentziengatik.

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2021 a la venta de 223 viviendas. De estas ventas, 205 se han transmitido a particulares por importe de 32.374 miles de euros y 18 se han vendido al Gobierno Vasco por importe de 2.655 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Bº Carmen Barakaldo 72 VPO, 65 viviendas por importe de 9.170 miles de euros.
- Basurto Bilbao 78 VPO, 60 viviendas por importe de 8.685 miles de euros
- Aldapeta Zarautz 30 VPT+20 VPOa, 48 viviendas por importe de 9.996 miles de euros
- Sarratu Basauri 65 VPO, 28 viviendas por importe de 3.962 miles de euros

Interés de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha registrado con abono al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe neto de 1.004 miles de euros (abono de 1.840 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), 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.

11.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 41 miles de euros (313 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de 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

Interesengatik kapitalizatutako guztizko zenbatekoa, erakundearen izakinen balioan sartzen diren aurreko ekitaldiei dagokiena barne, 2022ko abenduaren 31n, 8.294 mila euro ziren (8.509 mila euro 2021eko ekitaldiaren amaieran).

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 2022 asciende a 8.294 miles de euros (8.509 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

11.5 ERAIKINEN ERABILERA EDO MOTAK

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

11.5. 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:

2022ko ekitaldiari dagozkien 2022

	Euroak/ Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2021	Eransketak / Adiciones	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzientzako eskualdatzeak / Traspasos a Inmobiliarias	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2022
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	59.693.696	34.111.597	(40.513.041)	-	(3.266.021)	50.026.231
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	54.183.271	34.033.103	(36.757.150)	-	(3.118.623)	48.340.601
• Lursailak / Terrenos	7.640.576	351.260	(3.259.419)	-	(2.789.981)	1.942.436
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	46.542.695	33.681.843	(33.497.731)	-	(328.642)	46.398.165
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	5.510.425	78.495	(3.755.890)	-	(147.398)	1.685.632
• Lursailak / Terrenos	1.623.571	710	(1.169.352)	-	(78.773)	376.156
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	3.886.854	77.785	(2.586.538)	-	(68.625)	1.309.476
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	19.042.478	-	40.513.041	(954.688)	(46.462.844)	12.137.987
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	8.989.448	-	39.144.882	(109.143)	(44.403.277)	3.621.910
• Lursailak / Terrenos	504.987	-	4.467.597	-	(4.208.421)	764.163
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	8.484.461	-	34.677.285	(109.143)	(40.194.856)	2.857.747
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	10.053.029	-	1.368.159	(845.545)	(2.059.567)	8.516.076
• Lursailak / Terrenos	279.214	-	245.166	(103.081)	(193.332)	227.967
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	9.773.815	-	1.122.993	(742.464)	(1.866.235)	8.288.109
Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	-	-	-	-	-	-

2022KO EKITALDIARI DAGOZKION KONTUAK

	Euroak/ Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2020	Eransketak / Adiciones	Izakinen arteko eskualdatze ak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzient zako eskualdatz eak / Traspasos a Inmobiliari as	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2021
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	57.594.479	35.889.939	(33.257.495)	-	(533.227)	59.693.696
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / <i>Uso: Viviendas y anejos</i>	50.059.214	31.790.179	(27.217.089)	-	(449.033)	54.183.271
· Lursailak / <i>Terrenos</i>	6.921.756	2.154.954	(1.425.792)	-	(10.342)	7.640.576
· Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos de promoción en curso</i>	43.137.458	29.635.225	(25.791.297)	-	(438.691)	46.542.695
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / <i>Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres</i>	7.535.265	4.099.760	(6.040.406)	-	(84.194)	5.510.425
· Lursailak / <i>Terrenos</i>	1.497.788	417.320	(287.771)	-	(3.766)	1.623.571
· Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos de promoción en curso</i>	6.037.477	3.682.440	(5.752.635)	-	(80.428)	3.886.854
Eraikitako eraikinak / <i>Edificios construidos</i>	17.229.215	-	33.257.495	(2.819.777)	(28.624.455)	19.042.478
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / <i>Uso: Viviendas y anejos</i>	5.015.161	-	31.995.520	(975.678)	(27.045.555)	8.989.448
· Lursailak / <i>Terrenos</i>	1.590.451	-	2.362.755	(276.441)	(3.171.779)	504.987
· Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos de promoción en curso</i>	3.424.710	-	29.632.765	(699.237)	(23.873.776)	8.484.461
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / <i>Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres</i>	12.214.054	-	1.261.975	(1.844.099)	(1.578.900)	10.053.029
· Lursailak / <i>Terrenos</i>	366.850	-	104.872	(33.690)	(158.818)	279.214
· Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos de promoción en curso</i>	11.847.204	-	1.157.103	(1.810.409)	(1.420.082)	9.773.815
Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / <i>Edificios adquiridos y tanteos</i>	102.000	-	-	-	(102.000)	-
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / <i>Uso: Viviendas y anejos</i>	102.000	-	-	-	(102.000)	-
· Lursailak / <i>Terrenos</i>	-	-	-	-	-	-
· Aribideko sustapeneko gastuak / <i>Gastos de promoción en curso</i>	102.000	-	-	-	(102.000)	-

11.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK ESKURATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

2022 eta 2021 urteetan, erosketa mota hau ez da gertatu.

11.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COBROS DE CRÉDITOS

En los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido este tipo de adquisiciones.

11.7. SALEROSKETA-KONPROMISO IRMOAK

Saltzeko konpromisoak

Sozietatea eskuragarri dauden sustapenetako etxebizitzak eta eranskinak merkaturatzen ari da eta 2022ko 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, truketatuko lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Azkenik, sozietateak aribideko sustapenetan ere badauzka etxebizitzak saltzeko konpromisoak, eta horiek hornitzaileei ordaintzeko erabiltzen dira.

2022ko ekitaldian, Sozietateak Zorrozaurreko DB-3 partzelaren salmenta lizitatu eta esleitu du 52,2 milioi eurotan. 2023ko urtarrian, hirugarren batek erosteko aukera bat sinatu du, 2024ko urtarriaren 31ko epemuga duen lurzoruak eskainitako prezioaren zenbateko baliokidearekin. Prezio hori osorik ordaindu da, eta bezeroen aurrerakin gisa erregistratu da sozietatearen kontuetan.

Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

11.7. COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y VENTA

Compromisos de venta

La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de las promociones disponibles, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2022, 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.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha licitado y adjudicado la venta de la parcela DB-3 de Zorrozaurre por importe de 52,2 millones de euros. En enero de 2023 se ha suscrito por un tercero una opción de compra por importe equivalente al precio ofertado por el suelo con fecha de vencimiento de 31 de enero 2024, que ha sido abonado en su integridad y registrado como anticipo de clientes en las cuentas de la Sociedad.

El siguiente cuadro resume los compromisos firmes de venta de la Entidad:

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2022/12/31 / 31/12/2022			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzien kopurua / N° de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ N° de elementos libres
<u>Izakinak / Existencias</u>				
· Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	146.200	71.127	1.185	7
<u>Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:</u>				
· Mundakako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka		175	-	1
<u>Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik / Cosa futura por ejecución de obras:</u>		-	-	-
Guztira / Total		71.302		

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2021/12/31 / 31/12/2021			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzien kopurua / N° de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ N° de elementos libres
<u>Izakinak / Existencias</u>				
· Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	131.333	64.677	1.003	22
· Lursailak saltzegatik / Por ventas de terrenos	-	-	-	-
<u>Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:</u>				
· Hondarribiako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia		2.850		
· Mundakako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka		175		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)		4.046		1
· Beste / Otros (Coronación)		3.758		
Guztira / Total		75.506		

Erosteko konpromisoak

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n ez dago lurroruak erosteko konpromisorik.

Eskuratzeko eta eraikitze konpromisoak

2022ko eta 2021eko abenduaren 31ean, elkartearen jardura sustatzailearen ondoriozko eskuratze edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Beste konpromiso batzuk

2022ko ekitaldian, Vitoria-Gasteizko Koroatze auzoaren Hiri-Berroneratze Integratuko Proiektua amaitu da. 2021eko ekitaldia ixtean, auzo elkarrekin fakturaturako aurrerakinak zeuden, 3.758 mila eurokoak, proiektuan diruz lagundu ez den kostuaren kontura.

Sozietateak, EAEko Administrazioarekin sinatutako hitzarmen bati jarraiki, 2015ean lurra erosi zizkion EAEko Administrazioari, Zorrozaurre inguruan. Horren ordainetan, eremuan zubi bat eraikiko da (San Inaziko zubia), eta exekuzio horretan gehieneko kostu bat hartuko du bere gain. Hala, lursail-jabeek beren gain hartutako soberakina eraikuntza horren kostu zenbatetsiaren arabera balioetsi dira lurra. 2017an lizitazio-prozesua hasi ondoren, 2018ko martxoaren 8an, sozietateak azpiegitura hori eraikitze kontratua formalizatu zuen, 8.337.611,20 euroko zenbatekoan. 2020ko ekitaldian, egikaritze-lanak amaitu dira, eta 8,9 milioi eurora iritsi dira. Hitzarmen Batzordeak konpentsatu egin du 2015ean zenbatetsitako kostutik gora (2,8 milioi euro) egindako gehiegizko kostua, eta jabeek jasalarazi die urbanizazio-karga gisa. 2021ean, bukatutako zubiaren entrega formalizatu da, eta baja eman zaio egindako gainerako kostuari, 6,1 milioi eurori (11.1 oharra), eta Eusko Jaurlaritzarekin likidatu beharreko zenbateko bat erregistratu da, 5,9 milioi eurokoa, sinatutako hitzarmenaren arabera.

11.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITASUNEAN

Sozietatearen jabetzako zenbait lursail, aribideko sustapen eta eraikin eraikiak, 2021eko abenduaren 31n 58 milioi euroko kontabilitate-

Conpromisos de compra

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos de compra de terrenos.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

Otros compromisos

En el ejercicio 2022 ha finalizado el Proyecto de Regeneración Urbana Integrada para el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz, al cierre del ejercicio 2021 existían anticipos facturados a las Comunidades de vecinos por importe de 3.758 miles de euros, a cuenta del coste no subvencionado incurrido en el Proyecto.

La sociedad en atención a un convenio suscrito con la Administración de la CAV, 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, asumiendo en dicha ejecución un coste máximo, siendo el excedente asumido por los propietarios del ámbito. 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. Durante el ejercicio 2020 han finalizado los trabajos de ejecución que han ascendido a 8,9 millones de euros. El exceso del coste incurrido sobre el coste estimado en 2015 por importe de 2,8 millones de euros ha sido compensado por la Junta de Concertación y repercutido a los propietarios como carga de urbanización. En 2021 se ha formalizado la entrega del puente finalizado habiendo dado de baja el coste incurrido restante por importe de 6,1 millones de euros (Nota 11.1) y registrando un importe a liquidar con el Gobierno Vasco en atención al convenio suscrito, por un importe de 5,9 millones de euros.

11.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable ascendía a 31 de diciembre de 2021

balio garbia zutenak, hipotekatuta zeuden 17. oharrean zehaztutako maileguen berme gisa.

a 58 millones de euros, se encontraban hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 17.

2022ko abenduaren 31n ez dago hipotekatutako izakinik.

Al 31 de diciembre de 2022 no hay existencias hipotecadas.

12. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

12. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	2.050	2.110
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	82.156.778	63.734.950
Guztira / Total	82.158.828	63.737.060

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

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

13. FUNTS PROPIOAK

13.1. KAPITAL ESKRITURATUA

2022ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.393 akzio 2021eko ekitaldian); bakoitzaren balio nominala 3.005,06 euro ziren, eta guztiz harpidetuta eta ordainduta zeuden, honela zehazki:

13. FONDOS PROPIOS

13.1. CAPITAL ESCRITURADO

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2021) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2022ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2022		2021eko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2021	
	Akzio kopurua /	Ehuneko / Porcentaje	Akzio kopurua /	Ehuneko / Porcentaje
	Número de Acciones		Número de Acciones	
Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco	9.745	78,64%	9.745	78,64%
Kutxabank, S.A.	2.304	18,58%	2.304	18,58%
Laboral Kutxa	344	2,78%	344	2,78%
Guztira / Total	12.393	100,00%	12.393	100,00%

2023ko otsailaren 27ko Administrazio Kontseiluan, Laboral Kutxaren ordezkariak jakinarazten du prest daudela Visesarren akzioak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren alde besterentzeko, akzio bakoitzeko 5.892,67 euroko balioan. Balio hori aditu independenteak bere balorazio-txostenean ezarritakoa da, beste bazkide minoritario batek, Kutxabanke, 2022ko uztailean akzioduna banantzeko eskubidea eskatu zueneko.

En el Consejo de administración del 27 de febrero de 2023, el representante de Laboral Kutxa comunica su disposición a enajenar sus acciones de Visesa a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi al valor de 5.892,67€ por acción. Este valor es el establecido por el Experto Independiente en su informe de valoración, tras la solicitud del otro socio minoritario, Kutxabank, del derecho de separación del accionario en julio 2022.

13.2. 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.

13.2. 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.

13.3. LEGEZKO ERRESERBA

13.3. RESERVA LEGAL

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

Leggezko erreserba kapitala handitzeko erabili ahalko da, jadanik handitutako kapitalaren % 10 gainditzen duen saldoaren zatian. Arestian aipatutako helbururako izan ezik, eta kapital sozialaren % 20 gainditzen ez duen bitartean, erreserba hori galerak konpentsatzeko soilik erabili ahalko da, baldin eta horretarako bestelako erreserba eskuragarriak nahikoak ez badira.

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.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

13.4. BESTE ERRESERBA BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2022ko eta 2011eko abenduaren 31n:

13.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Beste erreserba batzuk / Otras reservas	-	-
Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia / Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Borondatezko erreserba / Reserva voluntaria	12.087.605	12.087.605
Kapitalizazio erreserba / Reserva de capitalización	18.600.468	10.243.108
Guztira / Total	31.326.408	22.969.048

13.4.1. 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.

13.4.1. 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.

13.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

13.4.2. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

13.4.3. Kapitalizazio erreserba

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

Bestalde, murrizketak zerga oinarriaren % 10 ezin du gainditu eta erreserba ezinbestekoa da 5 urtez, galerak badaude salbu.

13.4.3. 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 y la reserva es indisponible durante 5 años, salvo que existan pérdidas.

**14. JASOTAKO DIRU-
LAGUNTZAK, DOHAINTZAK
ETA LEGATUAK**

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

**14. SUBVENCIONES, DONACIONES Y
LEGADOS RECIBIDOS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

2022KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2022ko Ekitaldiak Egoerak 2022

Konzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2021.12.31 / 31.12.2021			Eransketa / Adiciones	Eransketa / Retiros	Kontzein zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldi emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	2022.12.31 / 31.12.2022		
		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 kontratuagailu dirulaguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	174.012.114	11.673.477	(2.801.634)	8.871.843	4.335.447	(1.040.507)	-	(3.276.012)	786.243	12.732.912	(3.055.899)	9.677.013
Sestaioak dirulaguntza / Sestaio Subvención	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Dirulaguntza / Subvención Activación Barrio Coronación	7.454.890	4.457.951	(1.069.911)	3.388.050	297.682	(71.444)	84.704	(4.402.708)	1.056.650	-	-	-
Salburuko eguneko zentrorako dirulaguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	854.936	(205.184)	649.752	-	-	-	(19.988)	4.797	834.949	(200.388)	634.561
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	(291.491)	923.053	-	-	-	-	-	1.214.544	(291.491)	923.053
Geboko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Geboko	1.872.000	-	-	-	1.584.000	(380.160)	-	(1.584.000)	380.160	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	(559.020)	1.770.230	-	-	-	-	-	2.329.250	(559.020)	1.770.230
Beste batzuk / Otros		29.633	(7.112)	22.521	81.149	(19.476)	-	(110.782)	26.588	-	-	-
Guztira / Total	199.282.798	20.559.801	(4.934.352)	15.625.449	6.298.278	(1.511.587)	84.704	(9.393.490)	2.254.438	17.111.655	(4.106.797)	13.004.857

2022KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021:

Konzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2020.12.31 / 31.12.2020			Eransketa / Adiciones	Eransketa / Eriturak	Kontzein zerga-efektua / Efecto de los retiros	Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto de la imputación a resultados	2021.12.31 / 31.12.2021		
		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 kontratuagailu diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	155.893.296	7.222.681	(1.733.443)	5.489.238	6.985.944	(1.679.027)	-	(2.545.148)	610.836	11.673.477	(2.801.634)	8.871.843
Sesioarako diru-laguntza / Sesión Subvención	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Diru-laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	13.155.207	2.275.758	(546.182)	1.729.576	2.392.253	(574.141)	-	(210.050)	50.412	4.457.961	(1.069.911)	3.388.050
Salbundo eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	874.924	(209.982)	664.942	-	-	-	(19.988)	4.798	854.936	(205.184)	649.752
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren diru-laguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	(291.491)	923.053	-	-	-	-	-	1.214.544	(291.491)	923.053
Getxoko lursailaren doako lagapenaren diru-laguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko diru-laguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	-	-	-	2.329.250	(559.020)	-	-	-	2.329.250	(559.020)	1.770.230
Beste batzuk / Otros	-	75.597	(18.143)	57.454	1.827	(439)	-	(47.790)	11.470	29.633	(7.112)	22.521
Guztira / Total	186.864.297	11.663.504	(2.799.241)	8.864.263	11.719.273	(2.812.626)	-	(2.822.976)	677.514	20.559.801	(4.934.352)	15.625.449

Hauek ziren zehatz-mehatz, 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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:



2022.12.31 / 31.12.2022:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur datezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	174.012.114	12.732.912	35.465.107	48.198.019	-	33.569.007	33.569.007
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestaio	8.300.000	-	13.658.523	13.658.523	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	7.454.890	-	352.935	352.935	-	430.202	430.202
Salburuko Egutegiko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	834.949	-	834.949	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Geboko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Geba	1.872.000	-	288.000	288.000	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	-	2.329.250	-	-	-
Subvención MITMA NEXTGENERATIONEU	48.580.000	-	48.580.000	48.580.000	-	24.782.948	24.782.948
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	-	1.261.918	1.261.918	16.214	500.000	516.214
Guztira / Total	244.762.798	17.111.655	99.606.483	116.718.138	16.214	59.282.157	59.298.371

2021.12.31 / 31.12.2021:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / <i>Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / <i>Otros pasivos Financieros (Nota 18)</i>	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	155.893.296	11.673.477	21.271.625	32.945.102	-	20.358.114	20.358.114
Sestaonako diru-laguntza / Subvención Sestao	8.300.000	-	13.568.632	13.568.632	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	13.155.207	4.457.961	4.877.463	9.335.424	735.487	4.877.463	5.612.950
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	854.936	-	854.936	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Geboko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Geboko	1.872.000	-	1.872.000	1.872.000	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	-	2.329.250	-	-	-
Beste batzuk (**) / Otros (**)	1.826	29.633	1.343.067	1.372.700	29.070	-	29.070
Guztira / Total	183.766.123	20.559.801	42.932.787	63.492.588	764.557	25.235.576	26.000.133

1. eta 4.11 oharrek sozietateak Eusko Jaurlaritzak jasotzen dituen Programa-Kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dute. 2022ko ekitaldian 2022ko Programa-Kontratua gauzatu da, 22.313 mila eurotako diru-laguntzak eman direlarik. 2021eko ekitaldian 2021eko Programa-Kontratua gauzatu zen, 5.944 mila eurotako diru-laguntzak eman zirelarik.

8.300.000 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 ekiopmentu 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, 2044ko maiatzaren 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 eroperrararen 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 finantziatorako zailtasunak dituzten pertsonak laguntzeko Berme Fondo gisa erabiliko da. Halaber, Vitoria – Gasteizko Udalarekin, 2017ko urriaren 20an sinatutako hitzarmenak 2.490.000 euroko zenbatekoa aurreikusten du sailburuaren

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 2022 se ha formalizado el Contrato-Programa del 2022, habiéndose asignado subvenciones por importe de 22.313 miles de euros. En el ejercicio 2021 se formalizó el Contrato-Programa del 2021 habiéndose asignado subvenciones por importe de 5.944 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 2044. (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 la ayuda directa para personas con dificultades de acceso a la financiación. Asimismo, el convenio firmado con el ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz con fecha 20 de Octubre de 2017 prevé un importe de 2.490.000

Aginduan xedatutako zenbatekoen helburu bera betetzeko. Horretaz gain, erakundeak, bere sozioekin batera, proiektuan, diru laguntzen akordio bat izenpetu zuen 2015ean Sare eta Berrikuntzarako Agentzia ejekutiboarekin (INEA) rekin, zeinaren bitartez, ondorengo gehigarrien ondoren, koroatze auzoko etxebizitzan birgaitzea eraginkortasun energetikoa hobetu eta District Heating zentro bat sortzeari zuzendutako 3.055.207 eurotako zenbatekoa jasoko du. 2022ko ekitaldian proiektua gauzatzen amaitu da, eta horrek berekin ekarri du 7.693 mila euroko kostu aktibatuei baja ematea eta 4.403 mila euroko dirulaguntzak egozteagatik diru-sarrerak aitorzea, baita Jabeen Erkidegoei fakturatzeagatik 3.643 mila euroko diru-sarrerak aitorzea ere.

Aldebiko Batzordeak 2022ko uztailaren 22an hartutako 7. akordioaren arabera (6. programa), VISESAren bidez 14 lurzatitan energetikoki eraginkorrak diren babes publikoko 1.140 etxebizitza eraikitzeari buruzkoa, Europar Batasunak finantzatutako Nextgenerationeu suspertze, transformazio eta erresilientzia planaren barruan bizitegi-birgaitzearen eta etxebizitza sozialaren arloko laguntza-programak gauzatzeari dagokionez, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak (MITMA) 48.580 mila euroko dirulaguntza eman du etxebizitza horien eraikuntza finantzatzeko, 173.506 mila euroko kostu zenbatetsiarekin. 2022an % 50eko kobrantza jaso da, eta beste % 50a 2023an kobratuko da.

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

euros con el mismo destino que los importes previstos en la Orden del Consejero. 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, tras posteriores adendas, recibirá un importe adicional previsto de 3.055.207 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. Durante el ejercicio 2022 ha finalizado la ejecución del proyecto, lo que ha supuesto dar de baja costes activados por importe de 7.693 miles de euros y reconocer ingresos por imputación de subvenciones por importe de 4.403 miles de euros e ingresos por facturación a las Comunidades de Propietarios por importe de 3.643 miles de euros.

Según el Acuerdo nº 7 (Programa 6) de la Comisión bilateral, celebrada el 22 de julio de 2022, relativo a la construcción de 1.140 viviendas de protección pública energéticamente eficientes en 14 parcelas a través de VISESA, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia financiado por la unión europea.- Nextgenerationeu - en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) ha concedido una subvención de 48.580 miles de euros para la financiación de la construcción de dichas viviendas con un coste estimado de 173.506 miles de euros. Se ha recibido el cobro del 50% en 2022 y el otro 50% se cobrará en 2023.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

**15. HORNIDURAK ETA
KONTINGENTZIAK**
**15. PROVISIONES Y
CONTINGENCIAS**
**15.1. EPE LUZERAKO ETA LABURREKO
HORNIDURAK**

Hauek dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

**15.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO
PLAZO**

Los movimientos habidos en los ejercicios 2022 y 2021 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2021	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2022
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
* Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	6.631.130	2.476.494	9.107.624
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
* Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	10.567.281	330.318	10.897.599
Guztira / Total	17.198.411	2.806.812	20.005.223

2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2020	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2021
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
* Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	7.159.743	(528.613)	6.631.130
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
* Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	10.685.406	(118.125)	10.567.281
Guztira / Total	17.845.149	(646.738)	17.198.411

2022ko eta 2021eko 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. 2022ko ekitaldian 2,5 milioi euroko hornidura eman da aurreko ekitaldietan entregatutako sustapenen erantzukizunei aurre egiteko (0,5 milioi euro 2021ean). 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 higiezinaren sustapenak saltzen diren datan, aurretiko esperientzia edo sektoreko erreferentzietan eta jabeek egindako erreklamazioetan oinarrituta. Halaber, hornidura horrek sozietateak Zorrozaurreko eremuko finen gaineko urbanizazio gastuetan duen partaidetzaren kalkulua jasotzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2022ko abenduaren 31ko zenbatekoa 3.592 milaka euro zen (3.513 milaka euro, 2021eko ekitaldiaren amaieran).

Epigrafe horietako aldaketa garbiak, 2022ko eta 2021eko ekitaldietako 330.318 euroko eta 118.125 euroko zenbatekoetan, hurrenez hurren, erantsitako galdu-irabazien kontutako

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 se ha dotado una provisión por importe de 2,5 millones de euros para hacer frente a responsabilidades de promociones entregadas en ejercicios anteriores (0,5 millones de euros en 2021). 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 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 2022 asciende a 3.592 miles de euros (3.513 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

Las variaciones netas de estos epígrafes por importes 330.318 euros y 118.125 euros de los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, han sido registradas con cargo y abono al epígrafe "Otros

"Ustiapeneko beste gastu batzuk – Merkataritza-eragiketengatiko galerak, narriadura eta hornidura-aldaketak" epigrafean zordunduta eta ordainduta erregistratu dira (22.5 oharra). Administrazioek, 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.

15.2. KONTINGENTZIAK

2022ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, bermeak izateko 2.431 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (1.985 mila euro 2021eko abenduaren 31n). Hauxe zen, abal eta bermeengatiko aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", respectivamente, de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 22.5). 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.

15.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, por importe de 2.431 miles de euros, aproximadamente (1.985 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). El detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2022.12.31 / 31.12.2022	2021.12.31 / 31.12.2021
Urbanizazio-obrak / Obras de urbanización	2.334	1.887
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	14	14
Auziak / Litigios	78	78
Beste batzuk / Otros	5	5
Guztira / Total	2.431	1.984

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

Dichos avales se derivan de la responsabilidad normal de las empresas inmobiliarias, básicamente, por la ejecución y cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 16.751 mila eurokoak, gutxi gorabehera (10.376 mila euro 2021ean), obrak ezin hobeki eraikitzen direla bermatzeko.

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 16.751 miles de euros, aproximadamente (10.376 miles de euros en el 2021), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

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.

Eusko Jaurlaritzak eta Sestaoko Udalak 2005ean sinatutako hitzarmen baten ondorioz, sozietatea kontingentzia bat dauka Sestaoko eremu batean, desjabetze-trasnaren bidez eremu horren garapenean parte hartzeko aukeraren aurrean.

La Sociedad mantiene una contingencia en un ámbito de Sestao, ante la posibilidad de tener que participar a través del instrumento de expropiación en el desarrollo de dicho ámbito como resultado de

un Convenio suscrito en 2005 entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Sestao.

16. FINANTZA-PASIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

16.1. FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIAK

Hemen zehazten da 2022ko eta 2021eko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten araberako sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

16. PASIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

16.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2022.31.12 / 31.12.2022:

KATEGORIA / CATEGORÍA	Euroak / Euros					Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-tresnak / <i>Instrumentos financieros a largo plazo</i>		Epe murrizteko finantza-tresnak / <i>Instrumentos financieros a corto plazo</i>			
	Beste finantza-pasibo batzuk / <i>Otros pasivos financieros</i>	Kreditu-erakundeekiko zorrak (17. oharra) / <i>Deudas con entidades de crédito (Nota 17)</i>	Kreditu-erakundeekiko zorrak (17. oharra) / <i>Deudas con entidades de crédito (Nota 17)</i>	Beste batzuk / <i>Otros</i>		
				Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / <i>Otros pasivos financieros (Nota 18)</i>	Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / <i>Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar</i>	
Pasibo finantzarioak kostu amortizatuan / <i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	4.226.588	-	104.490	101.039.621	88.632.721	194.003.420

2021.31.12 / 31.12.2021:

KATEGORIA / CATEGORÍA	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 (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Beste batzuk / Otros			
				Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		
Pasibo finantzarioak kostu amortizatuan / Pasivos financieros a coste amortizado	5.492.198	1.021.429	17.647.773	45.022.022	88.523.273	157.706.695	

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.

16.2. FINANTZA-PASIBOAK EPEMUGEN ARABERA SAILKATZEA

16.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epe mugen arabera:

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

2022.12.31/31.12.2022	Euroak / Euros						Guztira / Total
	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027	
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	104.490	-	-	-	-	-	104.490
·Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	101.039.621	1.250.000	1.250.000	1.250.000	-	476.588	105.266.209
Guztira / Total	101.144.111	1.250.000	1.250.000	1.250.000	-	476.588	105.370.699
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	17.320.364	-	-	-	-	-	17.320.364
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	10.847	-	-	-	-	-	10.847
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	71.301.510	-	-	-	-	-	71.301.510
Guztira / Total	88.632.721	-	-	-	-	-	88.632.721
Guztira / Total	189.776.832	1.250.000	1.250.000	1.250.000	-	476.588	194.003.420

2021.12.31/31.12.2021	Euroak / Euros						Guztira / Total
	2022	2023	2024	2025	2026	> 2026	
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	3.794.495	3.656.138	3.656.138	3.656.138	1.147.336	2.758.957	18.669.202
·Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	44.403.588	1.250.000	1.868.434	1.250.000	1.250.000	492.198	50.514.220
Guztira / Total	48.198.083	4.906.138	5.524.572	4.906.138	2.397.336	3.251.154	69.183.422
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	13.010.897	-	-	-	-	-	13.010.897
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	6.005	-	-	-	-	-	6.005
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	75.506.371	-	-	-	-	-	75.506.371
Guztira / Total	88.523.273	-	-	-	-	-	88.523.273
Guztira / Total	136.721.356	4.906.138	5.524.572	4.906.138	2.397.336	3.251.154	157.706.695

16.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2022ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 300 mila euro izan dira (510 mila euro 2021eko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

16.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2022, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 300 miles de euros (510 miles de euros durante el ejercicio 2021), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

17. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK

Hauak dira, 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, ia denak, haren akziodunak diren finantza-erakundeekin (13. eta 20. oharrek) zituen zorrak, zehatz-mehatz:

17. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 13 y 20), son los siguientes:

2022.12.31/31.12.2022	Euroak / Euros			
	Sailkapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	-	-	-	-
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	100.000	-	100.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	4.490	-	4.490
Guztira / Total	10.000.000	104.490	-	104.490

2021.12.31/31.12.2021	Euroak / Euros			
	Sailkapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	23.961.368	17.509.417	1.021.429	18.530.846
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	100.000	-	100.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	38.356	-	38.356
Guztira / Total	33.961.368	17.647.773	1.021.429	18.669.202

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2022ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 0,53 izan da (%1,19 20201eko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatiko zorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie. Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

Arestian deskribatutako maileguez 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 2022 ha sido del 0,53% (1,19% en el ejercicio 2021). 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.

18. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n:

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del saldo de este epigrafe de los balances al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros		
	Oharra / Nota	2022	2021
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketak aukerak / Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.	8	476.588	492.198
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / Anticipos reintegrables y préstamos	18.2	3.750.000	5.000.000
Subtotal ez arrunta / Subtotal no corriente		4.226.588	5.492.198
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / Deudas transformables en subvenciones	14	99.606.484	42.932.787
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros no bancarios	18.1	-	618.434
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / Anticipos reintegrables y préstamos	18.2	1.250.000	1.250.000
Epe laburreko fidantzak / Fianzas a corto plazo		183.137	220.801
Subtotal arrunta / Subtotal corriente		101.039.621	45.022.022
Guztira / Total		105.266.209	50.514.220

18.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2022 eta 2021eko 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 heldzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da. Deskontu-lerro horien gehieneko epemuga 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, 2020ko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzarmenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzaren sustapenak finantzatzea xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

18.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este epigrafe 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 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 2022. 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.

Los límites, vencimientos e importes dispuestos son los siguientes:

Epemuga / Vencimiento	Euroak / Euros			
	2022.12.31 / 31.12.2022		2021.12.31 / 31.12.2021	
	Muga / Limite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Limite	Xedatuta / Dispuesto
2023		-	-	-
2024	-	-	2.894.300	618.434
2025	10.125.000	-	16.625.000	-
Guztira / Total	10.125.000	-	19.519.300	618.434

18.2. AURRERAKIN ITZULGARRIAK ETA MAILEGUAK

Epigrafe honetan jasotako saldoa Eusko Jaurlaritzak emandako mailegu bati dagokio. 10.000.000 euroko mailegu hori 8 urteko eperakoa da, 2026an du muga eguneko data eta urteko amortizazioak ditu kuota konstantetan. 2022ko abenduaren 31n aplikatzeko dagoen saldoa 5.000.000 eurokoa da (6.250.000 euro 2021eko abenduaren 31n).

18.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES Y PRESTAMOS

El saldo recogido en este epigrafe corresponde a un préstamo concedido por el Gobierno Vasco por importe de 10.000.000 por un plazo de 8 años, con vencimiento en 2026 y con amortizaciones anuales en cuotas constantes. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente es de 5.000.000 euros (6.250.000 euros al 31 de diciembre de 2021).

19. 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:

19. 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:

	2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022	2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / Periodo medio de pago a proveedores	25	22
Ordaindutako eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pagadas	25	22
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pendientes de pago	12	7
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / Total pagos realizados	42.865.548	49.526.220
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / Total pagos pendientes	5.417.747	1.677.277

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.

Taldeko erakundeekin saldoak ez dira kontuan hartu. Nolanahi ere, batez besteko ordainketa denboraldiek indarreko legeria betetzen dute.

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.

No se han considerado los saldos con entidades de grupo, cuyos periodos medios de pago, en cualquier caso, cumple con la legislación en vigor.

Horrez gain, 15/2010 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorriz, ondoren zehazten da berankortasun-araudian ezarritako gehieneko epea baino epe laburragoan ordaindutako fakturen kopuruari eta diru-bolumenari buruzko informazioa, eta 2022ko ekitaldiari dagokion fakturen guztizko kopuruaren eta hornitzaileei egindako ordainketen guztizkoaren gaineko ehunekoa:

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio 2022:

Hornitzaileei ordaindutako fakturak, legezko gehienekoa baino epe laburragoan / Facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal			
Euroak / Euros	Zenbakia / Numero	Ordainketa guztien % / % sobre el total de pagos	Fakturaren guztizko kopuruaren gaineko %-a / % sobre el nº total de facturas
38.180.960	9.442	89,54%	95,28

Merkataritza-eragiketetan berankortasunaren aurkako neurriak ezartzen dituen abenduaren 29ko 3/2004 Legearen arabera, sozietateari 2022ko ekitaldian aplika dakiokkeen legezko gehieneko ordainketa-epea 30 egunekoa da. Hala ere, ordainketa-epeak luzatu ahal izango dira, alderdiek hala adosten badute, eta inola ere ezingo da adostu 60 egun natural baino gehiagoko eperik.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato. No obstante, los plazos de pago podrán ser ampliados mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren (ICAC) ebazpenaren xedapen gehigarri bakarrean ezarritakoaren arabera, 2022ko ekitaldiko urteko kontuetan ez da aurkeztu legez ezarritako gehieneko epea baino epe laburragoan hornitzaileei ordaindutako fakturei buruzko konparaziozko informaziorik, eta urteko kontuak hasierakotzat joko dira ondorio horietarako soilik, uniformetasun-printzipio eta konparagarritasun baldintza aplikatzeari dagokionez.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2022 no se presenta información comparativa correspondiente a las facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

20. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

20.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, hauek ziren zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:



20. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

20.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas son los siguientes:

		Euroak / Euros						
		Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)						
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, / Proveedores	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk (18 oharra) / Otros pasivos financieros	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
	286.356	-	-	-	-	-	-	63.412.083
Guztira / Total	286.356	-	-	-	-	-	-	63.412.083
Akziodunak / Accionistas								
•Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	41.838	-	(206.130)	-	(99.212.603)	(5.000.000)	(492)	4.545.455
•Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	(100.000)	-	-	(3.998)	-
Guztira / Total	41.838	-	(206.130)	(100.000)	(99.212.603)	(5.000.000)	(4.491)	4.545.455
Guztira / Total	328.194	-	(206.130)	(100.000)	(99.212.603)	(5.000.000)	(4.491)	67.957.538

2021.12.31 31.12.2021

		Euroak / Euros						
		Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreeedor)						
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, / Proveedores	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk (18 oharra) / Otros pasivos financieros	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
-Alokabide, S.A.	326.509	-	-	-	-	-	-	(45.198.701)
Guztira / Total	326.509	-	-	-	-	-	-	(45.198.701)
Akziodunak / Accionistas								
-Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	5.847.792	25.971.063	(1.976.688)	-	(39.728.668)	(615)	(15.741.434)
-Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	(18.630.845)	(618.434)	(37.742)	-
Guztira / Total	-	5.847.792	25.971.063	(1.976.688)	(18.630.845)	(40.347.102)	(38.357)	(15.741.434)
Guztira / Total	326.509	5.847.792	25.971.063	(1.976.688)	(18.630.845)	(40.347.102)	(38.357)	(60.940.135)

20.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak hemen zehazten direnak izan dira:

Li

20.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022:

	Etxebizitza- salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru- sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Finantza- sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru- laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisio- namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza- gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas							
•Alokabide, S.A.	1.099.329	881.672	-	-	(38.461)	-	-
Guztira / Total	1.099.329	881.672	-	-	(38.461)	-	-
Akziodunak / Accionistas							
•Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	8.497.650	(96.685)	-	5.160.810	(62.676)	(8.079)	(55.190)
•Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	(304.451)
Guztira / Total	8.497.650	(96.685)	-	5.160.810	(62.676)	(8.079)	(359.641)
Guztira / Total	9.596.979	784.987	-	5.160.810	(101.137)	(8.079)	(359.641)

2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021:

	Etxebizitza- salmendagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru- sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Finantza- sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru- laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisio- namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza- gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas							
-Alokabide, S.A.	-	1.059.843	-	-	28.960	-	-
Guztira / Total	-	1.059.843	-	-	28.960	-	-
Akziodunak / Accionistas							
-Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	2.655.000	5.847.793	118.483	2.795.497	(12.020)	(53.264)	(66.252)
-Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	(454.215)
Guztira / Total	2.655.000	5.847.793	118.483	2.795.497	(12.020)	(53.264)	(520.467)
Guztira / Total	2.655.000	6.907.635	118.483	2.795.497	16.940	(53.264)	(520.467)

"Ustiapenen beste diru sarrerak – Ohiko kudeaketa eta beste diru sarrerak" epigrafeak, Alokabide, enpresari egindako birfakturazioa jasotzen du. Honek, lurraren erabilpenaren koefizienteetan oinarrituriko, elkartearen koste zentralizatu batzuk jasotzen ditu. Baita elkartearen bulegoetarako lokalen alojera, zeinetan aipaturako 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. Eskainitako zerbitzuak aldean kontratu pribatu batean jaso dira. Bertan emandako zerbitzuak eta beraiegatik ordaindu beharrekoa zehazten da.

El epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y de Gestión Corriente" recoge la refacturación a la sociedad vinculada 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.

Konpainiak bere eragiketa merkatu balioekin harremanetan daudenekin egiten ditu, beraz Elkartearen Kudeatzaileen ustez ez dago arlo honetan arrisku nabarmenik, zeinengatik etorkizunean pasibo esanguratsuak erator daitezken.

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.

20.3. ADMINISTRATZAILEENTZAKO ETA GOI-ZUZENDARITZAKO LANGILEENTZAKO ORDAINSARIAK ETA BESTE PRESTAZIO BATZUK

20.3. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES A LOS ADMINISTRADORES Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

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 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 con la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

		Kideak / Miembros	Soldatak / Sueldos y salarios	Kalte- ordainak / Indemnizaci- ones	Ezko asegurua- ren prima / Prima de Seguro	Pentsio- planak / Planes de pensiones	Guztir- a / Total
2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	89.164	-	211	1.783	91.158
2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	86.148	-	211	1.784	88.143

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, 2022ko eta 2021eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatik kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2022ko eta 2021eko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2022ko eta 2021eko 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.

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 n° 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 2022 y 2021 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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.

20.4. ADMINISTRATZAILEEN INTERES-GATAZKAKO EGOEREI BURUZKO INFORMAZIOA

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2022ko eta 2021eko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

20.4. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2022 y 2021 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.

20.5. 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.

20.5. 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.

21. ZERGA-EGOERA

2022ko 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.

2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

21. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2021 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 2022 y 2021, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros			
	2022.12.31 / 31.12.2022		2021.12.31 / 31.12.2021	
	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)
Ez-arrunta / No corriente:				
Zerga geroratuagatik aktiboak (pasiboak) / Activos (pasivos)				
por impuesto diferido				
Denbora-diferentzia kengarriengatik aktiboak / Activos por diferencias temporarias deducibles	2.032.090	-	1.809.042	-
Konpentsatu beharreko galerengatik kreditua / Crédito por pérdidas a compensar	-	-	-	-
Denbora-diferentzia zergapegarriengatik pasiboa (14. oharra)	-	(4.106.797)	-	(4.934.352)
/ Pasivo por diferencias temporarias imponibles (Nota 14)	-	(4.106.797)	-	(4.934.352)
Guztira / Total	2.032.090	(4.106.797)	1.809.042	(4.934.352)
Arrunta / Corriente:				
Zerga aruntagatik aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por				
impuesto corriente	20.340	-	81	(2.371.938)
Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk (zorrak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas	13.373	-	24.938	-
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	534.526	-	739.928	-
Zorduna emandako diru-laguntzengatik (14. oharra) / Deudor por subvenciones concedidas (Nota 14)	-	-	-	-
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por contratos programa	33.569.007	-	20.358.114	-
Beste diru-laguntza batzuk / Otras subvenciones	25.729.364	-	5.642.019	-
Guztira / Total	59.298.371	-	26.000.133	-
Guztira / Total	59.866.610	-	26.765.080	(2.371.938)
Zerga aruntagatik pasiboak / Pasivos por impuesto corriente				
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	-	(958.324)	-	(1.253.240)
Persona fisikoek errentaren gaineko zergagatik egindako abikipenak / Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(164.760)	-	(219.937)
Gizarte Segurantzako erakundeak / Organismos de la Seguridad Social	-	(126.729)	-	(122.415)
Guztira / Total	-	(1.249.813)	-	(1.595.592)
Guztira / Total	61.898.700	(4.356.610)	28.574.122	(8.901.882)

21.1. MOZKINEN GAINEN ZERGA

Hemen aurkezten dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

21.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2022 y 2021 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022

	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	960.724	(2.620.592)	(1.659.868)
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	256.947	(827.555)	(570.608)
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	769	-	769
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	=	=
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	9.393.490	9.393.490
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	9.393.490	9.393.490
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(2.560.484)	(5.945.343)	(8.505.827)
· Hornidurak / Provisiones	(2.560.484)	-	(2.560.484)
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(5.945.343)	(5.945.343)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	3.489.853	=	3.489.853
· Hornidurak / Provisiones	3.489.853	-	3.489.853
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	2.147.809	-	2.147.809
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(129.698)	-	(129.698)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	-	-	-
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	2.018.111	-	2.018.111
Karga-tipoa / Tipo de gravamen	24	-	24
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	484.347	-	484.347
Ekitaldian aplikatutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio	(4.351)	-	(4.351)
Sartu beharreko likidoa (itzuli) / Líquido a ingresar (devolver)	479.996	-	479.996

2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021

	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	9.285.955	6.761.186	16.047.141
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	2.585.658	2.135.111	4.720.769
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	482	-	482
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	-	-	-
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	-	2.822.976	2.822.976
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	2.822.976	2.822.976
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(2.406.170)	(11.719.273)	(14.125.443)
· Hornidurak / Provisiones	(2.406.170)	-	(2.406.170)
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(11.719.273)	(11.719.273)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	1.515.670	-	1.515.670
· Hornidurak / Provisiones	1.515.670	-	1.515.670
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaizta fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	10.981.595	-	10.981.595
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(835.736)	-	(835.736)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	(140.979)	-	(140.979)
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	10.004.880	-	10.004.880
Karga-tipoa / Tipo de gravamen	24		24
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	2.401.171		2.401.171
Ekitaldian aplikatutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio	(29.233)		(29.233)
Sartu beharreko likidua (itzuli) / Liquido a ingresar (devolver)	2.371.938		2.371.938

Hauek dira 2022ko eta 2021eko 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 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros	
	2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022	2021eko Ekitaldia / Ejercicio 2021
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	484.347	2.401.171
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido	(4.351)	(29.233)
Zerga geroratuengatiko aktiboak PL efektuarekin / Activos por impuestos diferidos con efecto PL	(223.049)	213.720
2019ko ekitaldiko likidazioaren diferentzia/ Diferencia liquidación ejercicio 2019	-	-
Mozkinen gaineko zerga / Impuesto sobre beneficios	256.947	2.585.658

21.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n, balantze erantsietako "Zerga geroratuagatiko aktiboak" eta "Zerga geroratuagatiko pasiboak" epigrafeetako saldoaren osaera eta data horietan amaitutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

21.2. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

2022ko Ekitaldia / Ejercicio 2022

	Saldoa / Saldo al 31.12.2021	Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2022
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:				
• Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	1.809.042	837.564	(614.516)	2.032.090
• Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-	-	-	-
Guztira / Total	1.809.042	837.564	(614.516)	2.032.090
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:				
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.934.352	(2.254.437)	1.426.882	4.106.797
Guztira / Total	4.934.352	(2.254.437)	1.426.882	4.106.797

2021eko Ekitaldia / Ejercicio

	Saldoa / Saldo al 31.12.2020	Eransketak/ Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2021
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:				
•Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	2.022.762	363.761	(577.481)	1.809.042
•Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-	-	-	-
Guztira / Total	2.022.762	363.761	(577.481)	1.809.042
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:				
•Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.799.240	2.812.626	(677.514)	4.934.352
Guztira / Total	2.799.240	2.812.626	(677.514)	4.934.352

Beste zerga-onura batzuk:

2022ko abenduaren 31n, ez dago aplikatu gabeko kankari fiskaletatik eratorritako onura fiskalik.

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 ikuskapenengatiko zerga-pasiborik; ondorioz, 2022ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatiko hornidurarik islatzen.

Otros beneficios fiscales:

Al 31 de diciembre de 2022 no existen beneficios fiscales procedentes de deducciones fiscales pendientes de aplicación

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 2022 no reflejan provisión alguna por este concepto.

22. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

Hemen banakatzen da 2022ko eta 2021eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

22. INGRESOS Y GASTOS

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 2022 y 2021:

22.1. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA - SALMENTAK

2022ko eta 2021eko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

22.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
• Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	43.691.904	35.029.198
• Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	2.900.649	2.058.599
• Energia salmenta / Ventas de energía	240.738	248.796
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	81.132	57.333
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	-	33.483.500
Guztira / Total	46.914.423	70.877.426

(*) Funtsean, garajeak eta merkataritza-lokalak. / (*) Básicamente garajes y locales comerciales

2022ko eta 2021eko ekitaldietan ez da salmentarik erregistratu diruaz bestelako ondasunen trukeagatik.

En los ejercicios 2022 y 2021 no se han registrado ventas por permutas de bienes no monetarios.

22.2. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2022ko eta 2021eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

22.2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	16.586.390	(3.599.353)
Narriadura / Deterioro:		
• Aribideko sustapenetakoa (11. oharra) / De promociones en curso (Nota 11)	-	(203.685)
• Eraikitako eraikinena (11. oharra) / De edificios construidos (Nota 11)	(1.003.933)	(1.840.457)
Guztira / Total	(1.003.933)	(2.044.142)
Guztira / Total	15.582.457	(5.643.495)

22.3. HORNIKUNTZAK

2022ko eta 2021eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

22.3. APROVISIONAMIENTOS

Este epigrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
Lursailen eta orubeen kontsumoa / Consumo de terrenos y solares		
·Lursailen eta orubeen erosketa / <i>Compra de terrenos y solares</i>	2.339.447	7.342.316
·Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / <i>Otras obras y servicios realizados por terceros</i>	3.175.858	1.139.804
·Lursailen eta orubeen aldaketa / <i>Variación de terrenos y solares</i>	(7.736.340)	10.741.935
Guztira / Total	(2.221.035)	19.224.055
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros	36.007.247	38.994.695
Eskuratutako eraikinetako eta eroslehentasunetako kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos y tanteos	-	102.000
Narriadura / Deterioro:		
·Eskuratutako eraikinetakoa eta eroslehentasunetakoa (11. oharra) / <i>De edificios adquiridos y tanteos (Nota 11)</i>	-	(102.000)
·Orubeetakoa eta lursailetakoa (11. oharra) / <i>De terrenos y solares (Nota 11)</i>	878.401	12.098.891
Guztira / Total	878.401	11.996.891
Guztira / Total	34.664.613	70.317.641

Ekitaldiko erosketa guztiak estatu espainiarrean egin dira.

La totalidad de las compras del ejercicio se produce en el estado español.

22.4. PERTSONAL-GASTUAK

Hauek dira 2022ko eta 2021eko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

22.4. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
<u>Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:</u>		
·Soldatak / <i>Sueldos y salarios</i>	4.617.533	4.281.344
·Kalte-ordainak / <i>Indemnizaciones</i>	53.883	99.967
Guztira / Total	4.671.416	4.381.311
<u>Gizarte-kargak / Cargas Sociales:</u>		
·Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak / <i>Seguridad social a cargo de la empresa</i>	1.270.940	1.200.566
·Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / <i>Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones</i>	90.123	90.232
·Beste gastu sozial batzuk / <i>Otros gastos sociales</i>	47.638	30.110
Guztira / Total	1.408.701	1.320.908
Guztira / Total	6.080.117	5.702.219

2022ko eta 2021eko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantza" 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 2022 y 2021 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

22.5. BESTE USTIAPEN-GASTU BATZUK - MERKATARITZA-ERAGIKETENGATIKO HORNIDUREN ALDAKETA

Hemen erakusten da 2022ko eta 2021eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzea:

22.5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN - VARIACIÓN DE PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2022	2021
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales	27.932	229.216
Obra amaiera hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para fin de obra	330.318	(118.125)
Arrisku eta gastu hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para riesgos y gastos	2.476.495	(528.613)
Kredituak narriatzeagatiko galerak / Perdidas por deterioro de créditos	32.135	7.729
Guztira / Total	2.866.880	(409.793)

23. 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

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

23. 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 y gases de efecto invernadero

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. BESTELAKO INFORMAZIOA

24.1. AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK

2022ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 36.500 euro izan dira (35.000 euro 2021eko ekitaldian). Horrez gain, enpresa auditoreak 6.200 euroko beste zerbitzu batzuk eman ditu (1.860 euro 2021ean). Gainera, 2022ko ekitaldian zehar, kontu ikuskatzailearekin erlazionatutako sozietateek 111.124 euro fakturatu dituzte eskainitako beste zerbitzuengatik (88.250 euro 2021ean).

24.2. PLANTILLA

2022ko eta 2021eko ekitaldietan batez beste enplegatutako pertsonen kopurua, kategorien arabera banatuta, honako hau da:

24. OTRA INFORMACIÓN

24.1. HONORARIOS DE AUDITORIA

Durante el ejercicio 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 36.500 euros (35.000 euros en el ejercicio 2021). Adicionalmente se han prestado otros servicios por la firma auditora por importe 6.200 euros (1.860 euros en 2021). Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se han prestado otros servicios por sociedades vinculadas a la firma auditora por importe de 111.124 euros (88.250 euros en 2021).

24.2. PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Kategoriak / Categorias	Batez besteko enplegatu-kopurua / N° medio de empleados		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / N° medio de personas con discapacidad (*)	
	2022	2021	2022	2021
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	6	6	-	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	7	7	-	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	37	35	-	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	11	11	-	-
Administrariak / Administrativos	25	22	1	1
Guztira / Total	87	82	1	1

(*) 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, 2022ko eta 2021eko 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 2022 y 2021, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / Categorias	2022.12.31 / 31.12.2022			2021.12.31 / 31.12.2021		
	Gizonen kop. / N ^o Hombres	Emakumee n kop. / N ^o Mujeres	Guztira / Total	Gizonen kop. / N ^o Hombres	Emakumee n kop. / N ^o Mujeres	Guztira / Total
Administrariak / Administradores	8	1	9	8	1	9
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	0	1	1	0	1
Zuzendariak / Directores	3	3	6	3	3	6
Koordinatzaileak / Coordinadores	4	3	7	4	4	8
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	19	17	36	20	16	36
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	10	12	2	10	12
Administrariak / Administrativos	3	24	27	3	20	23
Plantilaren totala / Total plantilla	32	57	89	33	53	86
Guztira / Total	40	58	98	41	54	95

25. ITXI OSTEKO EGITATEAK

Itxi ostean ez da urteko kontu hauetan jakinarazteko moduko egitate garrantzitsurik gertatu, aurreko oharretan aipatutakoaz gain.

25. 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.

2022KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2022

hi

1. SOZIEATEAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2022ko ekitaldian, VISESAk bere jarduera nagusia garatzen jarraitu du, aurreko ekitaldien ildotik, etxebizitza babestuen sustapena izanik.

Sozietateak 2021az geroztik elementu libreetan zentratutako erosketa-aukera duen errentamenduaren bidezko salmenta-modalitatea mantendu du, eta ibilgetuari milioi bat euro inguruko zenbatekoa gehitu zaio 2022an. 2020tik (urte horretan merkaturatze-modalitate horretan Sestao Vega Galindoko sustapena sartu zen), entregatutako beste ezein sustapen ez da eskaini AROCen. Modalitate horrek salmenta-jarduera garrantzitsua izan du aurreko urteetan erregimen horretan merkaturatutako aktiboen gainean; izan ere, 2022an 94 elementuren eskriturak egin ziren, horietatik 26 etxebizitzak.

Bestalde, lurzoru-eragiketei dagokienez, bereziki nabarmendu behar da Zorrozaurreko DB3 lurzatia hirugarren bati saltzeko lizitazioa eta esleipena, 52,2 milioi eurokoa. Sozietateak, 2023ko urtarilean, erosketa-aukera gisa ordainketa bat jaso du, kontratua sinatu zenean zeukan salerosketa-prezioaren % 100aren baliokidea.

Horrez gain, Hondarribiko Udalarekin sinatutako hitzarmenean aldaketa bat egin da, eskualdatutako lurzoruaren doakotasuna hitzartzeko, eta 2,8 milioi euroan erosi zen. Gaur egun, lurzoru horretan 66 BOE egikaritzea aurreikusita dago.

Aldiz, Getxo Sarrikobason eta Venanciosen partzelen azalera-eskubideak erosi dira alokairuko babes publikoko 68 eta 54 etxebizitzetarako, hurrenez hurren, eta Orio Munton alokairuko babes publikoko 46 etxebizitzetarako.

Era berean, nabarmendu behar da Zorrozaurren urbanizazio-gastuak bere gain hartu dituela, 5,1 milioi eurokoak 2022an.

Jarduera horietatik harago, VISESAk energia-zerbitzuak ematen jarraitzen du 3 sustapenetan, hau da, kogenerazioko galdara zentralizatuen kudeaketan, baina jarduera horren pisua oso txikia

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2022, VISESA ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo esta la promoción de viviendas protegidas.

La Sociedad ha mantenido la modalidad de venta mediante el Arrendamiento con opción de compra centrada desde el año 2021 en elementos libres, habiéndose incorporado al inmovilizado un importe aproximado de 1 millón de euros en 2022. Desde 2020, año en que se incorporó a esta modalidad de comercialización la promoción de Sestao Vega Galindo, ninguna otra promoción entregada ha sido ofertada en AROC. Esta modalidad ha presentado una actividad de venta importante sobre activos comercializados en este régimen en años anteriores, al haberse escriturado en 2022 un total de 94 elementos, 26 de ellos viviendas.

Por otro lado, en relación a operaciones de suelo, hay que destacar principalmente la licitación y adjudicación de la venta de la parcela DB3 de Zorrozaurre a un tercero, por importe de 52,2 millones de euros, de la que la sociedad ya ha recibido en enero de 2023 un pago en concepto de opción de compra por un importe equivalente al 100% del precio de compraventa a la firma del contrato.

Adicionalmente se ha producido una modificación del convenio suscrito con el Ayuntamiento de Hondarribi por el cual se convenía la gratuidad del suelo transmitido, y que fue adquirido por 2,8 millones de euros. Actualmente está previsto ejecutar 66 VPOa en dicho suelo.

Por contra, se han adquirido los derechos de superficie de parcelas en Getxo Sarrikobaso y Venancios para 68 y 54 Viviendas de Protección Pública en Alquiler respectivamente, y en Orio Munto para 46 Viviendas de Protección Pública en Alquiler.

Así mismo, es preciso destacar la asunción de gastos de urbanización en Zorrozaurre por importe de 5,1 millones en 2022.

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

da, eta energia-salmentengatiko fakturazioa 249 mila eurokoa izan da 2022ko ekitaldian (220 mila euro 2021ean).

Gainera, nabarmentzekoa da SmartEnCity Europako proiektua amaitu dela. Proiektu hori Gasteizko Koroatze auzoan garatu da, eta horri esker, VISESAk hiri-birgaitze eta -berroneratze programetan esperientzia hartu du.

2022ko abenduaren 31n, proiektuari atxikitako 26 komunitateen birgaitze-obrak amaitu dira, 302 etxebizitza biltzen dituztenak. 2023an proiektuaren gastuen eta laguntzen behin betiko likidazioa egitea aurreikusten da.

2022an, Sozietatea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoarekin lankidetzan hasi da, Next Funtsak birgaitzeko laguntzen kudeaketan, Birgaitze Bulego eta Erakunde Laguntzaile gisa, alderdiek 2022an sinatutako hitzarmenari jarraikiz.

Azkenik, sozietateak 2022an programa-kontratu berri bat sinatu du, alokairurako babes publikoko 450 etxebizitza barne hartzen dituena.

a Sustapen jarduerari dagokionez:

2022ko ekitaldian, Sozietateak honako sustapen hauen lizitazioa eta esleipena egin du:

esta actividad es residual representando una facturación por ventas de energía 249 miles de euros en el ejercicio en 2022 (220 miles de euros en 2021).

Como añadido cabe destacar la finalización del proyecto europeo SmartEnCity que se ha desarrollado sobre el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz y que ha permitido a VISESA la adquisición de experiencia en programas de rehabilitación y regeneración Urbana.

A 31 de diciembre de 2022 se han finalizado las obras de rehabilitación de todas las 26 comunidades adheridas al proyecto que aglutinan un total de 302 viviendas. Se prevé que a lo largo del año 2023 se produzca la liquidación definitiva de gastos y ayudas del proyecto.

En 2022, la Sociedad ha iniciado la colaboración con la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en la gestión de ayudas a la rehabilitación de los Fondos Next en calidad de Oficina de Rehabilitación y Entidad Colaboradora, en virtud de Convenio suscrito por las partes en 2022.

Por último, la sociedad en 2022 ha firmado un nuevo Contrato Programa que incluye 450 Viviendas de Protección Pública destinadas al arrendamiento.

En el que se ha procedido a la adjudicación:

En el ejercicio 2022 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
AMURRIO - SAPUR -1 60 aBOE/VPOa	60	2021	2022
BILBAO - ZORROZAURRE DB-2 120 aBOE/ VPOa	120	2021	2022
SESTAO - VEGA GALINO 180 aBOE/VPOa	180	2022	2022
GETXO - SARRIKOBASO 68 aBOE/VPOa	68	2022	2022
BARAKALDO - EL CARMEN 108 aBOE/VPOa	108	2022	2022
GETXO - ITURRIBARRI 58 aBOE/VPOa	58	2022	2022
ORIO - MUNTO 46 aBOE/VPOa	46	2022	2022
URRETUXU - GAINZABAL 24 aBOE/VPOa	24	2022	2022
AMURRIO - SAPUR -1 60 aBOE/VPOa	60	2022	-
SOPELA - ASU 33 aBOE/VPOa	33	2022	-
SOPELA - LOIOLA 24 aBOE/VPOa	24	2022	-
	721		

Ekitaldiko eskriturei dagokienez, 2022an sustapen hauen eskriturak entregatu eta hasi dira:

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2022 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

- BOE AZKOITIA FLOREAGA 14 ES + 16
- BILBAO ZORROZAURRE 104 ET
- GETXO ITURRIBARRI 91 ES
- AZKOITIA FLOREAGA 14 VS + 16 VPO
- BILBAO ZORROZAURRE 104 VPT
- GETXO ITURRIBARRI 91 VS

2022ko eskrituren guztizko zenbatekoa 275 etxebizitzakoa izan da. Hona hemen eskrituraturiko etxebizitzaren zerrenda:

En cuanto al importe total de escrituraciones en 2022 ha ascendido a 275 viviendas siendo la relación de viviendas escrituradas tal que:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	2022AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ESCRITURADAS 2022					%
	BOE / VPO	ET / VPT	aBOE / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL	
BILBAO - ZORROZAURRE SI - 2 104 ET/VPT	-	91	-	-	91	
GETXO - ITURRIBARRI 91 ES/VS	-	-	-	91	91	
BASAURI SARRATU 65 BOE/VPO (2)	37	-	-	-	37	
BARAKALDO EL CARMEN 72 BOE/VPO	6	-	-	-	6	
BILBAO BASURTO 78 BOE/VPO	12	-	-	-	12	
BILBAO BOLUETA 190 BOE/VPO	3	-	-	-	3	
OTRAS / BESTELAKOAK	3	-	-	-	3	
GUZTIRA / TOTAL BIZKAIA	61	91	-	91	243	88,36%
20 aBOE/VPOa + 30 ET/VPT ZARAUTZ ALDAPETA	-	2	-	-	2	
AZKOITIA - FLOREAGA 16 BOE/VPO	15	-	-	-	15	
AZKOITIA - FLOREAGA 14 ES/VS	-	-	-	14	14	
GUZTIRA / TOTAL GIPUZKOA	15	2	-	14	31	11,27%
VITORIA-GASTEIZ - ZABALGANA 336 BOE/VPO	1	-	-	-	1	

GUZTIRA / TOTAL ARABA	1	-	-	-	1	0,36%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	77	93	-	105	275	100,00%
%	28,00%	33,82%	0,00%	38,18%	100,00%	

Eskriturak izan dituzten zenbateko ekonomikoak lurraldeen eta tipologiaren 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:

2022AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ESCRITURADAS 2022 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)						
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ET / VPT	aBOE / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL	%
BIZKAIA	8.585	23.241	-	7.918	39.744	90,96%
GIPUZKOA	2.204	508	-	1.099	3.812	8,72%
ARABA	137	-	-	-	137	0,31%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	10.926	23.749	-	9.018	43.692	100,00%
%	25,01%	54,35%	-	20,64%	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2022an 80 garajeren, 9 lokalen eta 7 trastelekuren eskriturak egin dira, salmentaren balio osoa 2.901 mila eurokoa izanik.

En cuanto a los elementos libres, en 2022 han sido escriturados 80 garajes, 9 locales y 7 trasteros que totalizan un importe de venta total de 2.901 miles de euros.

Bestalde, 2022ko ekitaldian, 406 etxebizitza berriren salerosketa-kontratuak sinatu dira Alokabiderek; guztira, 2022aren amaieran 1.054 etxebizitza ziren, 2023tik 2025era bitartean entregatzekoak, eta horiengatik aurrerakinak jaso dira. Era berean, aurreko urteetan Eusko Jaurlaritzarekin sinatutako salmenta-kontratuak mantentzen dira, beste 51 etxebizitzatarako.

Por otra parte, durante el ejercicio 2022 se han suscrito contratos de compraventa con Alokabide por 406 nuevas viviendas y que suman un total de 1.054 viviendas al término de 2022 objeto de entrega entre el 2023 y 2025 y por los cuales se han recibido sendos anticipos. Se mantienen asimismo contratos de venta suscritos en años anteriores con el Gobierno Vasco para otras 51 viviendas.

2022AN SALMENTA KONTRATU BERRRIEN ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS DE NUEVOS CONTRATOS DE VENTA EN 2022			
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	aBOE / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL
BARAKALDO - EL CARMEN 108 aBOE/VPOa	108	-	108
SESTAO - VEGA GALINO 180 aBOE/VPOa	180	-	180
GETXO - ITURRIBARRI 58 aBOE/VPOa	58	-	58
AMURRIO - SAPUR -1 60 ES/VS	-	60	60
	346	60	406

2022ra arte bizirik sinatutako kontratuen salmenta-prezioak eta emandako aurrerakinak honako hauek dira:

Los precios de venta y anticipos entregados de los contratos suscritos vivos hasta 2022 obedecen a:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	EROSLEA / COMPRADOR	KONTRATUAREN DATA / FECHA CONTRATO	ETXEBIZITZA KOPURUA / Nº VIVIENDAS	SALMENTA PREZIOA / PRECIO DE VENTA (milaka eurotan / en miles de euros)	AURREKO URTEETAN AURRERATUTAKO ZENBATEKOA / IMPORTE ANTICIPADO EN AÑOS ANTERIORES (milaka eurotan / en miles de euros)	2021AN AURRERATUTAKO ZENBATEKOA / IMPORTE ANTICIPADO EN 2021 (milaka eurotan / en miles de euros)	AURRERATUTAKO GUZTIRA / TOTAL ANTICIPADO (milaka eurotan / en miles de euros)
SANTURTZI SAN JUAN 42 ES/VS	ALOKABIDE	2020	42	2.548	1.368	382	1.750
VITORIA-GASTEIZ SALBURUA 152 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2020	152	19.268	13.278	1.927	15.205
ARRASATE ZERRAJERA 70 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2021	70	9.561	5.072	1.478	6.550
ZUMARRAGA EIZAGABERRI 72 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2021	72	8.147	4.888	815	5.703
GETXO SARRIKOBASO 68 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2021	68	8.460	5.115	846	5.961
AMURRIO SAPUR 1 42 ES/VS	ALOKABIDE	2021	42	2.548	632	888	1.520
ZUMARRAGA EIZAGABERRI 36 ES/VS	ALOKABIDE	2021	36	2.525	562	867	1.429
VITORIA-GASTEIZ SALBURUA 166 ES/VS	ALOKABIDE	2021	166	19.492	13.954	1.949	15.903
BARAKALDO - EL CARMEN 108 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2022	108	12.603	-	2.501	2.501
SESTAO - VEGA GALINO 180 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2022	180	24.272	-	4.854	4.854
GETXO - ITURRIBARRI 58 aBOE/VPOa	ALOKABIDE	2022	58	7.550	-	1.555	1.555
AMURRIO - SAPUR -1 60 ES/VS	ALOKABIDE	2022	60	4.809	-	481	481
ARRASATE ZERRAJERA 51 aBOE/VPOa	EJ/GV	2019	51	0.883	4.545	-	4.545
			1.105	128.677	49.414	18.543	67.958

b) Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

2013ko ekitaldian hasitako jarduera horren bidez, erosteko lehentasuna duten pertsonen etxebizitza eskuratzen lagundu nahi zaie. Pertsona horiek, hainbat arrazoirengatik eta batez ere finantzaketa lortzeko zailtasunagatik, ez daude eskuraketa hasieran egiteko moduan, baina epe ertainean eskuratzu ahal izateko asmoa dute.

Era berean, elementu libreak (garajeak eta lokalak) herritarren eskura jartzea du helburu, erostea baino errentamendu-formula eskuragarriago baten bidez, elementu horiek besterentzeko azken helburuarekin.

2022ean ekitaldian, batez ere elementu libreak sartu dira ondasun higiezinetakoinbertsioetan; izan

c) Aktividad 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 personas 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.

También tiene como objeto la puesta a disposición de la ciudadanía de los elementos libres (garajes y locales) mediante una fórmula de arrendamiento más asequible que la compra, con la finalidad última de enajenarlos.

Durante 2022 la incorporación de elementos a las inversiones inmobiliarias ha correspondido principalmente a elementos libres al haberse

ere, 61 elementutik etxebizitza bakara baino ez ez baita sartu guztira.

incorporado tan solo 1 vivienda de entre 61 elementos totales.

Gainerako 60 elementu libreetatik 7 lokalak izan dira eta 53 garajeak.

Del resto de los 60 elementos libres incorporados 7 han correspondido a locales, y 53 a garajes.

2022an lehen aldiz AROC modalitateko kontratua sinatu ostean ibilgetuari gehitu zaizkion elementuak eta horien kostuak honako hauek dira:

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismos en 2022 y su coste han sido los siguientes:

2022. URTEA AROC-I ERANTSITAKO ELEMENTUA / ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC EN 2022 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	KOSTUA / COSTE	%
Etxebizitzak / Viviendas	1	109	
Garajeak / Garajes	5	37	
Lokalak / Locales	7	308	
BIZKAIA	13	454	47,51%
Garajeak / Garajes	32	260	
GIPUZKOA	32	260	27,19%
Garajeak / Garajes	16	242	
ARABA	16	242	25,31%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	61	956	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	1	1,63%
Garajeak Guztira / Total Garajes	53	86,89%
Lokalak Guztira / Total Locales	7	11,48%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros		
	61	100,00%

2022an erosteko aukera ematen duten errentamendu-elementuen eskriturei buruzko atalean, 94 kontratari dagozkien erosketa-aukerak egikaritu dira. Hauek dira kontratu horien xehetasunak:

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2022 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 94 contratos cuyo detalle es el siguiente:

2022AN SALDUTAKO AROC ELEMENTUAK / ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 2022 (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	ERRENTAK GUTXITUTAKO SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	% SALMENTA PREZIOA / PRECIO DE VENTA
Etxebizitzak / Viviendas	7	845	
Garajeak / Garajes	11	130	
Lokalak / Locales	5	264	
BIZKAIA	23	1.239	28,53%
Etxebizitzak / Viviendas	2	315	
Garajeak / Garajes	38	441	
Lokalak / Locales	1	21	
Trastelekuak / Trasteros	2	8	
GIPUZKOA	43	785	18,09%
Etxebizitzak / Viviendas	17	2.044	
Garajeak / Garajes	9	90	
Lokalak / Locales	2	184	
ARABA	28	2.318	53,38%
TOTAL TERRITORIOS	94	4.343	100,00%

AROC modalitatean saldutako elementu motaren araberako banaketa 2022an honako hau izan da:

La distribución por tipo de elemento de los vendidos en AROC en el año 2022 es la siguiente

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	26	27,66%
Garajeak Guztira / Total Garajes	58	61,70%
Lokalak Guztira / Total Locales	8	8,51%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	2	2,13%
	94	100,00%

Ekitaldian AROCen kontratu berriak sinatzeak eta 2022an erosketa-aukerak baliatzeak erakusten du jarduera-adar horrek jarraipena duela VISESAN, etxebizitzaren salmentak egitean eta erregimen horretan sozietatearen zorroko elementu libreak merkaturatzean zentratuta.

La suscripción en el año de nuevos contratos de AROC junto con el ejercicio de las opciones de compra en 2022 muestran la continuidad de esta rama de actividad en VISESA, centrada ya en la materialización de las ventas de las viviendas, y de la comercialización en este régimen de los elementos libres en cartera de la Sociedad.

Lurzoruen salmentei eta Emandako beste zerbitzu batzuei dagokienez.

Sozietateak Zorrozaurreko DB-3 partzelaren salmenta lizitatu eta esleitu du 52,2 milioi eurotan. 2023ko urtarrilean, hirugarren batek erosteko aukera bat sinatu du, 2024ko urtarrilaren 31ko epemuga duen lurzoruak eskainitako prezioaren zenbateko baliokidearekin. Prezio hori osorik ordaindu da, eta bezeroen aurrerakin gisa erregistratu da sozietatearen kontuetan.

Gainera, Koroatze obren behin betiko fakturazioa egin zaie erkidegoei, eta, horren ondorioz, 3,6 milioi euroko diru-sarrera erregistratu da emandako zerbitzuengatik. Proiektu honen ondorioz erkidegoek ordaindu beharreko zenbateko gehienak aurrerakinak izan ziren aurreko ekitaldietan, eta ekitaldi honen amaieran kobratzeke geratu zen hondar-zenbateko bat.

Lurzoruaren proiektu handietan mugarr nagusiak.

Sozietateak lurzoru-inbertsio esanguratsuak ditu Bolueta, Zorrozaurre eta Sestao Vega Galindoko eremuetan, besteak beste. Hona hemen bilakaeraren laburpena.

Boluetan, 190 BOE sustapenaren merkaturatzea amaitzen ari da. 2020an hasi zen, eta 2022an 3 etxebizitza eskrituratu ziren. Era berean, aurrera egin da RE-3 lurzatian 144 BOEko faseko proiektuak egiten. Eraikuntza-obren lizitazioa eta gauzatzen hastea 2023. urterako aurreikusita dago. Urbanizazioari dagokionez, Boluetako Hitzarmen Batzarrak aurrera egin du urbanizazioaren C eta D faseetako urbanizazio-dokumentuak eta -proiektuak berrikusten, eta 2023ko lehen sei hileroan lizitatzea aurreikusi da.

Zorrozaurren, hona hemen proiektuaren mugarr nagusiak 2022ean:

En relación con Ventas de Suelos y Otros Servicios Prestados:

La Sociedad ha licitado y adjudicado la venta de la parcela DB-3 de Zorrozaurre por importe de 52,2 millones de euros. En enero de 2023 se ha suscrito por un tercero una opción de compra por importe equivalente al precio ofertado por el suelo con fecha de vencimiento de 31 de enero 2024, que ha sido abonado en su integridad y registrado como anticipo de clientes en las cuentas de la Sociedad.

Adicionalmente, se ha producido la facturación definitiva de las obras de Coronación a las comunidades lo que ha implicado el registro de un ingreso por los servicios prestados por importe de 3,6 millones de euros. El grueso de los importes a abonar por las comunidades con motivo de este proyecto ya fue objeto de anticipo en ejercicios anteriores quedando un importe residual pendiente de cobro a fin del presente ejercicio.

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 encuentra finalizando la comercialización de la promoción de 190 VPO, iniciada en 2020, escriturándose en 2022 3 viviendas. Así mismo se ha avanzado en la elaboración de los proyectos de la fase de 144 VPOa en la parcela RE-3, cuya licitación de obras de edificación e inicio de ejecución esta previsto para el año 2023. En relación a la urbanización la Junta de Concertación de Bolueta se ha avanzado en la revisión de los documentos y proyectos de urbanización de las fases C y D de urbanización, con previsión de licitación en el primer semestre de 2023.

En Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2022 han sido los siguientes:

VISESAk Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoarekin 2015ean sinatutako hitzarmenaren likidazioa egin du. Hitzarmen hori 2020an amaitutako San Inazio zubiaren betearazpen-kostuak bere gain hartzeari buruzkoa da, eta emandako lurzoruekin trukatu du.

Urbanizazio-kargak likidatzen jarraitu da, Hitzarmen Batzordeari eta Kudeaketa Batzordeari kalte-ordainak eta bestelako hirigintza-kargak ordainduta.

AI1i dagokionez, UE1ean erremediatze-eremu guztietako lurzoruen kalitate-adierazpena lortu da, A eta B.1 urbanizazio-faseak amaitu dira eta C eta D.1 faseak gauzatzen ari dira. UE2an, Hitzarmen Batzordearen hitzarmena eta estutuak aurkeztu dira, hasierako onespina eman diezaioten.

AI2ri dagokionez, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren behin betiko onarpena lortu da, Hitzarmen Batzordea eratu da eta birpartzelatze-proiektua idazten hasi da, hasierako onarpena emateko.

Nabarmentzekoa da VISESAk lizitatu eta esleitu duela DB-3 lursailaren besterentzea (ikusi aurreko c puntua).

VISESAren proiektuei dagokienez, 2022ko ekitaldian SI-2 lurzatian 104 ET sustatzeko eraikuntza-lanak amaitu dira, eta urte amaieran transmititutako 104 ETetatik 91ekin hasi dira merkaturatzen.

DB-2 lurzatian (120 BOE) kokatutako sustapenaren eraikuntza-obra lizitatu eta esleitu dira.

Sestao Vega-Galindon, 1. Egikaritze Unitatea VISESAren jabetzakoa da oso-osorik. Bertan, tipologia desberdineko 343 etxebizitza babestu eraikitzea aurreikusten da, 4 eraikinetan banatuta.

Urbanizazio-obren lehen fasea amaituta dago. 2022an, 180 BOEri dagokion 2. faseko eraikuntza-obren lizitazioa eta esleipena egin da. Horiekin batera, UE1an egiteke dagoen urbanizazioa esleitu da, eta plangintzan aurreikusitako eraikin guztiak amaitzean amaituko da.

VISESA ha realizado la liquidación del convenio con la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco suscrito en 2015 relativo a la asunción de los costes de ejecución del puente de San Ignacio finalizado en 2020, en permuta por suelos aportados.

Se ha continuado con 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.

En cuanto a la AI1, en la UE1 se ha obtenido la declaración de calidad del suelo de todos los ámbitos de remediación, se han finalizado las Fases A y B.1 de urbanización y las Fases C y D.1 se encuentran en ejecución. En la UE2 se han presentado para su aprobación inicial el convenio y estutos de la Junta de Concertación.

En cuanto a la AI2, se ha obtenido la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, se ha constituido la Junta de Concertación y se ha iniciado la redacción del proyecto de reparcelación para su aprobación inicial.

A destacar que VISESA ha licitado y adjudicado la enajenación de la parcela DB-3 (ver punto c anterior).

En lo que a proyectos de VISESA se refiere durante el ejercicio 2022 se han finalizado los trabajos de edificación de la promoción de 104 VPT en la parcela SI-2 y se ha iniciado su comercialización con 91 de las 104 VPT transmitidas a final de año.

También se han licitado y adjudicado las obras de edificación de la promoción ubicada en la parcela DB-2 (120 VPOa).

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, es íntegramente propietaria VISESA, en la que se prevé se edifiquen 343 Viviendas Protegidas de distinta tipología distribuidos en 4 edificios.

Se encuentra finalizada la primera fase de las obras de urbanización. En el presente año 2022 se ha producido la licitación y adjudicación de las obras de edificación de la fase 2 correspondiente a 180 VPOa. Junto con ellas se ha adjudicado la urbanización

Por otro lado, se ha materializado la adquisición de una vivienda en ejecución de un convenio de realojo en la UE2 por 120 miles de euros.

2022ko lurzoru-proiektuen kopuruari dagokionez, 5,1 milioi euro inguru ordaindu dira Kudeaketa Batzordearen ordainsariak, urbanizazio-obren egikaritzea eta kalte-ordainak Zorrotzaurren 2022ko ekitaldiari dagokionez.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo en 2022 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora, ejecución de obras de urbanización e indemnizaciones en Zorrozaurre referidos al ejercicio 2022 por 5,1 millones de euros aproximadamente.

Gainera, Hondarribiko Udalarekin sinatutako hitzarmena berrikusi da, sinatu beharreko eraikuntza-programari eta erositako lurzorua ren kostubidez kotasunari dagokienez. Orain doan eskualdatuko da, eta orain 66 BOEko sustapena aurreikusten da.

Aparte, se ha revisado el convenio suscrito con el ayuntamiento de Hondarribi, en relación al programa edificatorio a suscribir y la onerosidad del suelo adquirido, ahora transmitido de manera gratuita y que ahora prevé una promoción de 66 VPOa.

[illegible]

Birgaitze-jarduerari dagokionez, Vitoria-Gasteizko Koroatze auzoa berroneratzeko proiektuari dagokio. Proiektu hori Eusko Jaurlaritzaren ekimen batetik dator, H2020ren helburuen barruan kokatzen den "SmartEnCity" programaren babesean.

Reliability: 100% Royce

En relación a la actividad de rehabilitación, ésta se refiere al proyecto de regeneración del barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz que proviene de una iniciativa del Gobierno Vasco al amparo del programa “SmartEnCity” que se enmarca dentro de los objetivos del H2020.

Programa horren helburua auzo kalteberen birgaitze iraunkor, sozial eta ekonomiko eta integratzailea zen, eta, kasu honetan, Gasteizko Koroatzeko auzoa. proiektu hori 2022an amaitu da, eta atxikitako komunitate guztiak birgaitu dira.

Este programa tenía 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. Este proyecto ha finalizado en 2022 con la rehabilitación efectiva de todas las comunidades adheridas.

Proiektuaren konplexutasuna eta kostua kontuan hartuta, hainbat erakunde publikok batera finantzatzen dute, eta VISESarekin konprometitutako funtsen ekarpenak beheko koadrona adierazitakoak dira:

Dada su complejidad y coste distintos organismos públicos participan en el proyecto cofinanciándolo y las aportaciones de fondos de los mismos comprometidos con VISESA son las mostradas en el cuadro inferior:

ERAKUNDEA / ORGANISMO	EKARPENEN XEDEA / OBJETO DE LAS APORTACIONES	EMANDAKO FUNTSAK (Eurotan) / IMPORTE DE LAS APORTACIONES (En euros)
Europako Batzordea / Comisión Europea		3.093.042
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación:	1.615.532
	Kudeaketa, ikerketa, koordinazioa, difusioa, monitorizazioa, zeharkako kostuak, etab. Gestión, investigación, coordinación, difusión, monitorización, costes indirectos, etc.	1.477.510
Eusko Jauriaritza / Gobierno Vasco		4.064.657
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación	3.800.000
	Berre Funtsa: Fondo de Garantía:	264.657
Vitoria-Gasteizko Udala / Ayuntamiento Vitoria-Gasteiz		667.728
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación	561.848
	Berre Funtsa: Fondo de Garantía:	105.880
		7.825.427

Proiektuaren hasierako helburua 750 etxebizitza birgaitzea zen, eta 1.313 etxebizitzara zabal zitekeen; alabaina, azkenean, 302 etxebizitzatan egin dira birgaitze-lanak, isolamenduan eta energia-efizientzian hobekuntzak, eta etxeke ur beroa edo berokuntza auzo osora banatzeko eraikitzen ari den District Heating-aren bero-sarera konektatzeko lanak.

2022ko ekitaldi honetan, erkidego eta administrazio publikoekin egindako lanen likidazioari eta auzokide onuradunekiko laguntza osagarrien kudeaketari ekin zaie.

Erakundeek 2022. urte honen amaieran VISESAri konprometitutako eta ordaindutako zenbatekoak honako hauek izan dira:

El objetivo inicial del proyecto era llegar al a rehabilitación de 750 viviendas, ampliable a 1.313, si bien finalmente el alcance ha sido de 302 viviendas sobre las que se están realizando los trabajos de rehabilitación, mejora en aislamiento y eficiencia energética y conexión a la red de calor del District Heating que se está construyendo para la distribución de agua caliente sanitaria y calefacción al conjunto del barrio.

El presente ejercicio 2022 se ha iniciado la liquidación de los trabajos con las comunidades y las administraciones públicas y la gestión de las ayudas accesorias con los vecinos beneficiarios.

Los importes comprometidos y abonados a VISESA por las distintas instituciones al término del actual año 2022 han sido:

	HITZEMANDAKO ZENBATEKOA / IMPORTE COMPROMETIDO	VIESA-RI ORDAINDUTAKO ZENBATEKOA / IMPORTE ABONADO A VIESA A 31.12.2022	VIESA-RI ORDAINDUTAKO ZENBATEKOA / IMPORTE ABONADO A VIESA
Europar Komisia / Comisión Europea	3.093.042	2.666.840	430.202
Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco	4.064.657	4.064.657	-
Vitoria-Gasteizko Udala / Ayuntamiento Vitoria- Gasteiz	667.728	667.728	-
	7.825.427	7.395.225	430.202

1) Liza-zeren erabilerak: Next Generazioak

Horrez gain, 2022ko ekitaldi honetan, VIESA-ri proiektu berri bati ekin dio: Next funtsen ondoriozko birgaitze-laguntzak kudeatzea.

2022. urtean, Europar Batasunak Next Generation funtsen bidez finantzaturako eta Espainiako Gobernuaren (MITMA) eta Eusko Jaurlaritzaren bidez bideratutako etxebizitza pribatuen eraikinak birgaitzeko laguntzen kudeaketa-jarduera berria diseinatu, ezarri eta garatzen hasi da Viesa.

Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Planaren laguntza-programa hori urriaren 5eko 853/2021 Errege Dekretuak arautzen du estatu-mailan.

EAEn aplikatzeko, Eusko Jaurlaritzak 2022ko ekainaren 21eko agindua argitaratu zuen, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, zeinaren bidez bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko laguntza-programei lotutako laguntzen deialdi publikoa arautzen eta oinarriak ezartzen baitira, haien efizientzia energetikoa sustatzeko.

2022ko ekainaren 1etik aurrera, eta Eusko Jaurlaritzaren enkarguz, Viesa laguntza-programa horien errehabilitazio-bulegoaren eta erakunde laguntzailearen eginkizunak garatzen hasi zen, biek 2022ko azaroaren 23an sinatutako hitzarmenean jasotzen den bezala.

2) Gestioa de Ayudas: Fondos Next

Adicionalmente, en este ejercicio 2022 VIESA ha iniciado un nuevo proyecto consistente en la Gestión de Ayudas a la Rehabilitación derivados de los Fondos Next.

Durante el año 2022 Viesa ha diseñado, implementado y comenzado a desarrollar la nueva actividad de gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea a través de los fondos Next Generation y canalizados a través del Gobierno de España (MITMA) y del Gobierno Vasco.

Este programa de ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia viene regulado a nivel estatal por el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Para su aplicación en la C.A.E., Gobierno Vasco publicó la Orden de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética.

A partir del 1 de junio de 2022, y por encargo de Gobierno Vasco, Viesa comenzó a desarrollar las funciones de oficina de rehabilitación y de entidad colaboradora de dichos programas de ayuda, tal y como recoge el convenio firmado entre ambos el 23 de noviembre de 2022.

Para el desarrollo de estas funciones Visesa reforzó su plantilla con la contratación de cinco personas, principalmente para la atención presencial a la ciudadanía, así como los servicios externos de apoyo a la gestión, tramitación y revisión de expedientes a la empresa Versia.

Como indicadores de la actividad desarrollada en 2022, Visesa ha atendido 377 citas presenciales y 2.993 llamadas telefónicas. Se han recibido 343 solicitudes de ayudas, correspondientes a 1.912 viviendas.

truzkir sagarriak:

D) Comentario: adicionales

En cuanto a los gastos de funcionamiento, el coste de servicios exteriores en 2022 ha ascendido a 1,8 millones de euros, en la dinámica de los ejercicios anteriores si consideramos las necesarias contrataciones externas para iniciar la prestación del servicio de gestión de ayudas a la rehabilitación y el encarecimiento de los suministros (1,6 Millones en 2021 y 1,5 millones en 2020).

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. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO KUDEAKETAREN EREDUAREKIN BAT KUDEAKETA SISTEMAN AURRERA EGINEZ

Visesarentzat, 2022ko urtarrilean 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana onartu ondoren, 2022. urtea 2021-2024 aldirako Plan Estrategiko berria onartzearekin amaitu da.

2022an zehar, estrategiaren diagnostiko- eta formulazio-fasetan lan egin da, erakundeak datozen urteetarako dituen jarduketa-lehentasunak biltzen dituen esparru estrategiko zehatz bat lortu arte. Lehentasun horiek egitura zehatz batean adierazita daude, eta erabat lerrotatuta dago 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren arkitekturarekin.

Estrategia horren hedapen operatiboan ere lan egin da, 2024rako ekintza-ildo, proiektu eta ekintzetara ekarriz, baita misioa, ikuspegia, balioak, interes-taldeen zerrenda, arriskuak eta prozesuen mapa berrikusiz ere, jasotako agindura eta Visesak bere helburuak lortu behar dituen egoerara egokituz.

Horrela, Visesak bere xedea betetzeko ahaleginak egingo ditu, hau da, babestutako alokairu-erregimeneko babes publikoko etxebizitzak sustatzeko eta 2021-2023 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzailean deskribatutako premiak asetzeko birgaitze- eta berritze-ekintzak gauzatzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin eta beste eragile publiko edo pribatu batzuekin koordinatuta, bizigarritasun- eta jasangarritasun-irizpideekin jardunez.

Hori guztia, EAEn etxebizitza-politika publikoa garatzeko funtsezko eragile izateko ikuspegiarekin, (i) obra berriaren sustapenaren, (ii) birgaitzearen eta (iii) hiri-berrikuntzaren bidez, 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea eta 2021-2036 aldirako Etxebizitzaren Itun Soziala betetzen lagunduz, zerbitzu publikoa ematen dien kolektiboen beharretara egokitutako zerbitzu-zorro bat edukiz eta bizigarritasun- eta jasangarritasun-irizpideekin jardunez.

2022an, gainera, Kudeaketa Aurreratuarekin dugun konpromisoa berritu dugu. Bere agintaldiko

2. AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN SEGÚN EL MODELO VASCO DE GESTIÓN

Para Visesa, tras la aprobación en enero de 2022 del Plan Director de Vivienda 2021-2023, el año 2022 culmina con la aprobación de su nuevo Plan Estratégico que alcanza el periodo 2021-2024.

A la largo de 2022 se ha trabajado en las fases de diagnóstico y formulación de la estrategia hasta alcanzar un marco estratégico definido que recopila las prioridades de actuación de la organización para los próximos años, expresadas en una estructura definida y que está completamente alineada con la arquitectura del Plan Director de Vivienda 2021-2023.

Se ha trabajado también en el despliegue operativo de dicha estrategia, traduciéndola a líneas de acción, proyectos y acciones para el horizonte temporal 2024, así como la revisión de la misión, visión, valores, relación de grupos de interés, riesgos y mapa de procesos, adaptándolos al mandato recibido y a la coyuntura en la que Visesa debe conseguir sus metas y objetivos.

Así, Visesa centrará sus esfuerzos en cumplir su misión que no es otra que la promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler protegido y llevar a cabo acciones de rehabilitación y renovación para satisfacer las necesidades descritas en el Plan Director de Vivienda 2021-2023, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos o privados, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

Todo ello con la visión de ser un agente fundamental en la CAPV para el desarrollo de la política pública de vivienda, por medio de la (i) promoción de obra nueva, (ii) rehabilitación y la (iii) renovación urbana, contribuyendo al cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y del Pacto Social de la Vivienda 2021-2036, disponiendo de una cartera de servicios adecuada a las necesidades de los diferentes colectivos a los que presta servicio público, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

En 2022 hemos renovado además nuestro compromiso con la Gestión Avanzada. Para dar

erronkei erantzuteko, Visesak, 1990ean eratu zenetik, interes berezia erakutsi du kudeaketa-tresnez hornitzeko, tresna horien lorpena bermatzeko. Horretarako, hainbat kudeaketa-tresna erabili ditu, agindutako helburuak lortzeko elementu sustatzaile gisa.

2005ean jada, VISESAk bere Kudeaketa Memoria EFQM ereduaren arabera aurkeztu zion Euskalit-i (Kalitatea sustatzeko Euskal Fundazioa). Sozietatekoak ez ziren kanpo-aditu independenteek egindako erakunde baten kudeaketaren analisi global eta sistematikoan oinarritutako kanpo-ebaluazioaren ondoren, Eusko Jaurlaritzak erakunde bikainei emandako zilarrezko Qa lortu zuen VISESAk, eta horrela, berrikuntza eta hobekuntzarako kudeaketa aurreratuaren aitortza hura jasotzen zuen lehen etxebizitzaren promotorea izan zen, Euskadin.

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 erreferentziatzeko eredutzat Euskalitek bultzatutako Kudeaketa Aurreratuaren Eredua (KAE) dauka. Izan ere, erakundea oso-osorik kudeatzeko esparru sistematikoa eskaintzen du.

KAEren asmoa lehiakortasuna hobetzeko 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:

1. Pertsonengan proiektu partekatua kide izatearen sentimendua sorraraztea.
2. Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, hartarako balio ekarpen ezberdina egitea.

respuesta a los retos de su mandato, Visesa, desde su constitución en 1990 ha mostrado un interés específico en dotarse de herramientas de gestión que garanticen su consecución. Para ello ha ido haciendo uso de diferentes herramientas de gestión que como elementos impulsores para la consecución de los objetivos encomendados.

Ya en el año 2005 Visesa presenta a Euskalit (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 Euskalit, que proporciona un marco sistémico para una gestión integral de la organización.

El propósito del MGA es orientar a las 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:

1. Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido.
2. Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor.

3. Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.
4. Gizartearekiko konpromisoa sustatzea, lehiakortasun-gaitasun garrantzitsuen hornitzaile garrantzitsua baita.
5. Epe luzerako ikuspegia sortzea eta argi eta garbi definituta dagoen estrategiaren bidez gauzatzea.
6. Modu orekatu eta iraunkorrean talde interesgarri desberdinentzat emaitza onak lortzea.

Eredu horrek bere egiten jarraitzen du PDCA logika, lan-sistematikak kudeaketa-beharretara egokitu eta berrikustekoa, bai eta REDER logika ere, hau da, helburuak finkatzea, lan-alderdi bakoitzean horiek kontuan hartzea, hedatzea, ebaluatzea eta berrikustea. VISESAk funtsezkotzat jotzen du oraindik ere emandako zerbitzua hobetzeko eta, beraz, esleitura dituen helburuak lortzeko.

Helburu horiek beste urte batez bete ditugu, Etxebizitza Sailburuordetzatik jasotako aginduari erantzunez. Azpimarratu behar da 502 etxebizitza babestu hastea lortu dela, eta urtearen hasieran helburua 500 izatea. Lurzorua biltzeari dagokionez, 66 BOE eraikitzeo lurzorua lortu da Hondarribian, 300 helburuarekin.

Azkenik, 2022. urtean landu diren proiektu eta ekintza batzuk nabarmentzen dira jarraian. Izan ere, bizi izandako egoera sozioekonomikoa eta geopolitikoa dela-eta, erakundea malgutasunez egokitu behar izan da agertoki berrira, beharrezko lehiakortasuna eta eraginkortasuna ez galtzeko:

- ISO 9001 ziurtagiria berritzea, emaitza bikainarekin, auditoretza-taldeak ez baitu behaketarik edo desadostasunik antzeman.
- EMAS ingurumen-erregistroa berritzea, ingurumen-batzorde bat abian jarrita, eremu horren zeharkako kudeaketa hobetzeko.
- Kudeaketa-memoria berri bat argitaratzea, interes-taldeekin urtean egindako jarduera partekatzeko.
- Gure kudeaketa-printzipioen inspirazio eta koherentzia diren politiken ezarpenean aurrera egitea.

3. Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.
4. Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.
5. Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
6. 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.

Objetivos que un año más hemos cumplido dando respuesta al mandato recibido desde la Viceconsejería de Vivienda. Cabe destacar que se ha logrado iniciar 502 viviendas protegidas siendo el objetivo a inicio de año de 500. Respecto a la captación de suelo, se ha obtenido suelo para edificar 66 VPOa en Hondarribia siendo el objetivo 300.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2022 en la que la coyuntura socioeconómica y geo-política vivida ha hecho necesario que la organización se adaptara con flexibilidad al nuevo escenario en aras de no perder la competitividad y eficacia necesaria:

- Renovación del certificado ISO 9001 con un resultado excelente ya que el equipo auditor no ha apreciado observación o no conformidad alguna.
- Renovación del registro medioambiental EMAS con la puesta en marcha de una Comisión Ambiental que mejore la gestión transversal de este ámbito.
- Publicación de una nueva Memoria de Gestión con la que compartir con los diferentes Grupos de Interés la actividad realizada en año.
- Avance en la implantación de las políticas que inspiran y dan coherencia a nuestros principios de gestión.

- Office365 tresna sendotzea, komunikazio eta koordinazio operatibo hobea ahalbidetzeko
- Datuen babesaren kudeaketa hobetua, emaila ona lortuz.
- Sinadura-tresna bat ezartzea sinadura elektronikoko zirkuituen kudeaketa automatizaturako.
- "0 Akats" izeneko proiektuko ekintzak finkatzea, etxebizitza-premiari erantzuteko, etxebizitzaren kalitatea hobetzeko eta eraikuntza- eta erabilera-patologiak saihesteko helburuak ezartzea ahalbidetuko duten hobekuntzak ezartzeko.
- BIMean aurrera egitea, Visesaen estandarren definizioarekin jarraituz, prestakuntza eta sistematika berriaren arabera landu beharreko tresnaren hautaketa.
- Delituen Prebentziorako Kudeaketa Sistema aplikatzea, prestakuntza-ekintzak barne.
- Gobernu Korporatiboaren Kudeaketa Sistema finkatzea.
- Kapital-zuriketa eta terrorismoaren finantzaketa prebenitzeko eredia aplikatzen jarraitzea.
- Ihoberen Erosketa Publiko Berdeko eta Ekonomia Zirkularreko taldeetan parte hartzen jarraitzea.
- Alokabiderekin eta Etxebizitza Sailarekin batera lan egiten jarraitzea, etxebizitza sozialaren prozesua eta produktua hobetzeko, bai proiektu-fasean, bai obra-fasean, eta ondoren ustiatu eta mantentzeko.
- BMS (Building Management Systems) eremuan Etxebizitza Lan Sailburuordetza buru duen Lurzoru Batzordean parte hartzen jarraitzea. Higiezinak monitorizatzeko eta kudeatzeko sistema.
- Industrializazioa – 2022-2036 aldiko Industrializazio Plana definitzea, bere ibilbide-orriarekin.
- Energia-ziurtagiria (2022an entregatutako sustapenak): % 92,9 A kalifikazioarekin eta % 7,1 B kalifikazioarekin.
- Elektrifikazioa. Etxebizitza sozialetik hornidura termikoaren % 100erako trantsizioa.
- Artxiboa kudeatzeko lanekin jarraitzea, Eusko Jaurlaritzako COVASADek Visesaen sailkapen-taula eta
- Consolidación de la herramienta Office365 permitiendo una mejor comunicación y coordinación operativa.
- Gestión mejorada de protección de datos con resultado satisfactorio.
- Implantación de una herramienta portafirmas para la gestión automatizada de circuitos de firma electrónica.
- Consolidación de acciones del proyecto denominado "Defectos 0" al objeto de identificar 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.
- Avance en BIM continuando con la definición de estándares de Visesa formación y selección de la herramienta sobre la que trabajar según la nueva sistemática.
- Aplicación del Sistema de Gestión de Prevención de Delitos incluyendo acciones formativas.
- Consolidación del Sistema de Gestión de Gobierno Corporativo.
- Continuar aplicando el Modelo de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Continuar participando en los grupos de Ihohe tanto de Compra Pública Verde como de Economía Circular.
- Continuar con el trabajo conjunto con Alokabide y el Departamento de Vivienda para mejora del proceso y producto de la vivienda social, tanto en fase de proyecto como de ejecución de obra, y orientado a su posterior explotación y mantenimiento.
- Continuar con la participación en el Comité de Suelo liderado por la Viceconsejería de Vivienda Trabajo en el ámbito del BMS (Building Management Systems). Sistema de monitorización y gestión de los inmuebles.
- Industrialización – Definición del Plan de Industrialización 2022-2036 con su Hoja de Ruta.
- Certificación energética (promociones entregadas en 2022): 92,9% con calificación A y 7,1% con calificación B.
- Electrificación. Transición de la vivienda social hacia un modelo de suministro térmico 100%.
- Continuar con las labores de Gestión de Archivo destacando la aprobación del cuadro de clasificación y calendario de

kontserbazio-egutegia onartu izana nabarmenduz.

- Dokumentuen kudeaketa antolatzeko hainbat prozedura onartu dira.
- Eusko Jaurlaritzaren Dokusi dokumentu-kudeatzailearekin zenbait dokumentu-serie integratzen jarraitzea.
- Aplikazioen eta azpiegituraren berrikuntza teknologikoarekin eta eraldaketa digitalarekin jarraitzea, besteak beste: sinadura digitala finkatzea, e-izapidetzako sistemak diseinatzea, fakturazio elektronikoko sisteman aurrera egitea, ERPn integratutako erosketak eta kontratazioak kudeatzeko aplikazio berri bat diseinatzea eta ezartzea, sarreraren eta irteeraren erregistroa/dokumentu-kudeatzaile digitala.
- Komunikabideen arreta eta hainbat ekitaldi publiko.

Aliantzen atalean, Visesak harremanetan jarraitzen du aliatu nagusiekin, hala nola AVS, Eraikune, APD, Aclima, Ihobe, elkargo ofizialak, enpresa-jarduerak, zentro teknologikoak, unibertsitateak, Q-epea eta Euskalit, besteak beste.

Amaitzeko, 2022an mugarri hauek nabarmendu nahi ditugu, VISESAk egindako lanaren adierazgarri:

- QIA Quality Innovation Award:

- **Irabazlea** Euskadi (2021) SmartEncity-Coronación: Sustatzaile delegatua eta giltza eskura.
- **Prize aintzatespena nazioarteko fasean (2022)**

- Advanced ArchitectureAwards –Rebuild:

- Finalista "Jasangarritasuna, deskarbonizazioa edo energiaren autosorkuntza Aldesa Saria", alokairuko etxebizitza sozialeko parke berriaren elektrifikazio berriztagarriko proiektuagatik.

conservación de Visesa por parte de la COVASAD de Gobierno Vasco.

- Aprobados diversos procedimientos para ordenar la gestión documental.
- Continuar con la integración de varias series documental con el gestor documental de Gobierno Vasco Dokusi.
- Continuar con la renovación tecnológica y transformación digital de aplicaciones e infraestructura, entre otros: consolidación de la firma digital, diseño de sistemas de e-tramitación, avance en el sistema de facturación electrónica, re-diseño e implantación de una nueva aplicación para la gestión de las compras y contrataciones integrada en el ERP, registro de entradas y salidas/gestor documental digital.
- Atención de medios de comunicación y diversos actos públicos.

En el apartado de alianzas, Visesa sigue manteniendo contactos con sus principales aliados, como son AVS, Eraikune, APD, Aclima, Ihobe, Colegios Oficiales, Asocaciones Empresariales, Centros Tecnológicos, Universidades, Q-epea y Euskalit entre otros.

Para finalizar, nos gustaría destacar los siguientes hitos relativos a 2022 que reconocen la labor realizada por Visesa:

- QIA Quality Innovation Award:

- **Ganador** Euskadi (2021) SmartEncity-Coronación: Promotora delegada y llave en mano.
- **Reconocimiento Prize en la fase internacional (2022)**

- Advanced ArchitectureAwards –Rebuild:

- Finalista "Premio Aldesa la Sostenibilidad, descarbonización o mayor autogeneración de energía de un edificio" por su proyecto de electrificación renovable del nuevo parque de vivienda social en alquiler.

3. LANGILEEN KUDEAKETA

Visesak 78 lanpostu ditu onartuta gaur egun. Langileen kudeaketari dagokionez, 2022. urtea

3. GESTIÓN DE PERSONAL

Visesa cuenta actualmente con una plantilla aprobada de 78 puestos. En materia de gestión de

nabarmentzen da plaza guztiak beteta ixten delako. 2021ean eta 2022an, behar bezala amaitu diren prozesuak gauzatu dira.

Era berean, aldi baterako langileak kontratatu ditugu, eta nabarmentzekoa da Visesak Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Planaren (PRTE, Next Generation funtsak) esparru orokorraren barruan **bizitegi-birgaitzearen eta etxebizitza sozialak eraikitzearen arloko laguntza-programei** erantzuteko abian jarri dituen birgaitze-bulegoaren eta erakunde laguntzailearen funtzioen kudeaketatik eratorritako jarduera garatzeko formalizatutako kontratazioak.

Aitzitik, 2022an amaitutzat eman ditugu Koroatze proiektuari lotutako aldi baterako kontratu guztiak.

Agertoki horrek 87,15 pertsonako batez besteko plantillara garamatza 2022an, 2021. urteko 82,07 pertsonen gainetik. Alderik esanguratsuen behin-behineko langileen tasan dago, 2021ean 7,65 izatetik 2022an 11,67 izatera igaro baita. Koroatze proiekturako genituen aldi baterako kontratuei Next Funtsen proiekturako kontratuak gehitu zaizkie, bai eta lanpostua gordeta duten pertsonen ordezkapenatarako aldi baterako kontratazioak ere.

2022. urtean, VISESAren hirugarren Berdintasun Plana (2022-2025) hasi genuen, onartu berria, eta, araudiak arautzen duen bezala, Lan eta Gizarte Ekonomiako Ministerioaren Hitzarmen, Akordio Kolektibo eta Berdintasun Planen Erregistroan eta Gordailuan erregistratu dugu.

Berdintasun-batzordeak, aurren, arreta jarri du **sexu-jazarpena eta sexuan oinarritutako jazarpena prebenitzeko protokoloaren berrikuspenean eta haren hedapenean**, bai eta gure obra- eta zerbitzu-kontratuetan emakumeen presentzia aztertzean ere.

Urtero, hirugarren urtez jarraian baino jende gehiago ari da lanean telelana antolatzeke ereduari, eta 28 pertsona hartu dira 3, 2 edo 1 laneguneko modalitateetan, eta beste 8 pertsonak asteen behin beren ohiko lantokitik kanpo eta etxetik gertuago dagoen bulego batean lan egitea eskatu dute.

personal, el año 2022 destaca porque se cierra con todas las plazas cubiertas. A lo largo del año 2021 y 2022 se han realizado los procesos que han concluido satisfactoriamente.

También hemos contratado personal temporal y destacamos las contrataciones formalizadas para el desarrollo de la actividad derivada de la gestión de las funciones de oficina de rehabilitación y entidad colaboradora que Visesa ha puesto en marcha para dar respuesta a los programas de **ayudas en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social**, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTE, Fondos Next Generation).

En sentido contrario, en el año 2022 damos por concluidos todos los contratos temporales vinculados al proyecto Coronación por su finalización.

Este escenario nos lleva a una plantilla media en el año 2022 de 87,15 personas, 5 personas por encima de los 82,07 del año 2021. La diferencia más significativa está en la tasa de eventuales que ha incrementado del 7,65 en el año 2021 al 11,67 en el 2022. A los contratos temporales que ya teníamos para el proyecto Coronación, se han sumado los contratos para el proyecto de Fondos Next así como contrataciones temporales de sustituciones de personas con reserva de puesto.

Comenzamos el año 2022 con el tercer plan de Igualdad de VISESA (2022-2025) recién aprobado y que hemos registrado, tal y como regula la normativa, en el Registro y Depósito de Convenios, acuerdos colectivos y planes de Igualdad del Ministerio de Trabajo y Economía Social.

La comisión de igualdad, este año, ha puesto el foco en la **revisión del protocolo para la prevención del acoso sexual y por razón de sexo y su difusión**, así como el análisis de la presencia de mujeres en nuestros contratos de obras y servicios.

Cada año se suma más gente al modelo de organización del trabajo de teletrabajo que en enero y por tercer año consecutivo, pusimos en marcha y se han acogido 28 personas en modalidades de 3, 2 o 1 día de trabajo en casa y otras 8 personas solicitaron trabajar un día a la semana en una oficina distinta a su centro de trabajo habitual y más cercano a su domicilio.

2022an, gertutik jarraitu dugu COVIDaren aurkako prebentzio-neurrien garapena; batzorde espezifiko bat desegin dugu, hura kudeatzeko izendatu zena, eta erantzukizuna Segurtasun eta Osasun Batzordeari eskualdatu zaio. Batzorde horrek kudeatu ditu, eta pixkanaka neurriak malgutzen joan dira. Horri esker, besteak beste, jantokiaren, ibilgailuen eta aretoen erabilera normalizatua egin ahal izan da, eta CO2 kontzentrazioa neurtzeko sistema bat proposatu du, erabilera partekatuko eremuetan arriskuak minimizatzeko.

Pertsonen osasun psikikoarekin ere sentsibilizatuta, 2022an, Segurtasun eta Osasun Batzordeak laguntza-ekintzak onartu ditu iraupen luzeko bajaran dauden eta laguntza psikologikoa behar duten pertsonentzat. Era berean, aurten lan-karga eta lan-harremanak kudeatzeko ikastaroak sartu ditugu. Larrialdietako ekipoak berriro dira eta horretarako, lehen sorospenei eta suteak itzaltzeari buruzko ikastaroak eman dira. Gure instalazioetan ematen diren hipopresiboen, luzatzeen eta pilateen ikastaroak babesten jarraitzen dugu.

Osasunaren zaintzaren eremuan, 2022an, proba espezifikoak sartu ditugu berriz ere gizonentzat eta emakumeentzat, kanpoko prebentzio-zerbitzuak erabakitako osasun-azterketatik harago; proba horietan 40 pertsonak parte hartu dute (28 emakume eta 12 gizon), eta arriskua duten kolektiboetan gaixotasunak prebenitzeko eta pertsonen osasuna eta ongizatea babesteko helburua dute.

2022ko prestakuntza normalizatzen ari da pandemiaren ondoren, eta pixkanaka aurreko urteetan gauzatutako prestakuntza-orduen mailetara iristen ari gara. Planaren betetze-maila % 58,57koa izan da, 10etik 7,39 puntuko batez besteko balorazioarekin.

Langileen % 100ek gutxienez prestakuntza bat egin du, eta esanguratsua da 2021ean jada gero eta presentzia handiagoa hartzen ari zen online prestakuntzaren modalitatea ezartzen ari dela.

2022. urtean, Jaurilaritzak onartutako VI. Euskara Planarekin lerrokatuta, euskara-planean (2018-2022) jasotako ekimenak garatzen jarraitzen dugu, erakunde euskararen erabilera sustatzeko.

Berritasun nabarmenena da Gobernu Kontseiluak EAEko Administrazio Orokorren eta sektore

Durante el año 2022 hemos seguido de cerca el desarrollo de medidas preventivas frente al COVID; hemos disuelto el Comité Específico que se nombró para su gestión y se ha traspasado la responsabilidad al Comité de Seguridad y Salud quien ha gestionado y poco a poco ha ido flexibilizando las medidas, que ha permitido entre otras el uso normalizado del comedor, los vehículos y salas y ha propuesto un sistema de medición de concentración de Co2 para minimizar los riesgos en las zonas de uso compartido.

Sensibilizados también con la salud psíquica de las personas, en el año 2022 el Comité de Seguridad y Salud ha aprobado acciones de apoyo para aquellas personas que están en situación de baja de larga duración y que necesitan apoyo psicológico. Igualmente, este año hemos incorporado cursos para la gestión de la carga de trabajo y de las relaciones laborales. Y Se han renovado los equipos de emergencia y para ello se han impartido los cursos de primeros auxilios y extinción de incendios. Se siguen apoyando los cursos de hipopresivos, estiramientos y pilates que se imparten en nuestras instalaciones.

En el ámbito de la vigilancia de la salud, en 2022 hemos vuelto a incorporar pruebas específicas tanto para hombres como para mujeres, más allá de reconocimiento médico estipulado por el servicio de prevención ajeno; estas pruebas, en las que han participado 40 personas (28 mujeres y 12 hombres) tienen el objetivo de prevenir enfermedades en colectivos con riesgo y apoyar la salud y el bienestar de las personas.

La formación del año 2022 se va normalizando tras la pandemia y vamos poco a poco alcanzando los niveles de horas de formación ejecutadas de los años previos. Hemos tenido un grado de consecución del plan del 58,57 % con una valoración media de 7,39 puntos sobre 10.

El 100 % de la plantilla ha realizado al menos una formación y es significativo que la modalidad de formación on-line que ya en el año 2021 iba tomando cada vez mayor presencia, se está instaurando.

En el año 2022, alineados con el VI Plan de Euskera aprobado en Gobierno, seguimos desarrollando iniciativas recogidas en el plan de euskera (2018-2022) para el fomento de su uso en la organización.

La novedad más destacable es la aprobación por el Consejo de Gobierno de los Criterios

publikoaren hizkuntza-irizpideak onartu zituela 2021eko apirilaren 13ko bilkuran, eta VISESA aplikatzekoak direla. Horregatik, 2021. urtean zehar, taldeen arduradunei denbora eskaini diegu hedatzeko, eta 2022. urte honetan erakundeko gainerako kideei zabaltzeko erabili dugu.

Euskaraldiaren bi urtean behingo edizioan parte hartu dugu, eta, horretarako, Visesak euskararen erabilera sustatzeko konektoreak (ariguneak) definitzen lan egin du.

Aurreko urteetan bezala, plantillako 23 pertsonak hizkuntza-eskakizunak lortzeko edo lanpostuan erabiltzeko gaitasuna garatzeko prestakuntza jaso dute. Gaur egun, B1eko 8 pertsonak, B2ko 16 pertsonak, C1ko 31 pertsonak eta C2ko 2 pertsonak lortu dute, eta horietatik % 63,27k VISESAren laguntza jaso dute.

Aurten, gazteak lan-merkatuan sartzen laguntzen jarraitzen dugu, EHUKo Arkitekturako Goi Eskola Teknikoarekin koordinatuta. Eskola horri 5 plaza eskaintzen dizkio urtero ematen duen Etxebizitza Publikoko Masterreko ikasleentzat. Praktika ordainduak 3 hilabete izan dira, eraikuntza publikoaren eremuan esperientzia profesionala bilatzen duten eta VISESAren erakunde sendo batean parte hartzeko aukera duten pertsonentzat.

Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoaren jasagarritasun energetikoari buruzko irailaren 22ko 254/2020 Dekretuari erantzuteko, VISESAk 2022an neurriak hartzen jarraitzen du kontsumoak eta efizientzia energetikoa murrizteko. Besteak beste, nabarmentzekoa da Energiaren Euskal Erakundeak (EEE) 2021eko urtarrilean gure bulegoetan egin zuen energia-auditoretzaren hurrengo urteetarako neurrien plana egitea.

Planaren ekintzetako bat ibilgailuen parkea berritzera bideratuta dago; 2022an, 2 ibilgailu elektriko ditugu jada, 0 kalifikazioa duten 10 entxufagarri hibrido (2021ean baino 6 gehiago) eta Glp 1, bai eta hiriburu (Vitoria-Gasteiz) barruko joan-etorrietarako erositako bi bizikleta elektriko ere.

Era berean, ibilgailu elektrikoentzako 11 kargagailu instalatu ditugu gure bulego nagusietako aparkalekuetan, flotari karga-zerbitzua emateko, aurretik instalatuta zeudenekin batera (3 bitoma

Lingüísticos de la Administración General de la CAE y Sector Público en su sesión del 13 de abril de 2021 y que son de aplicación en VISESA. Por ello a lo largo del año 2021 dedicamos el tiempo a la difusión a quienes son responsables de equipos y este año 2022 lo hemos dedicado para difundirlos al resto de la organización.

Hemos participado en la edición bienal de Euskaraldia para lo cual Visesa ha trabajado en la definición de los "conectores" (arigunes) para el fomento del uso del Euskera.

En línea con años anteriores, 23 personas de la plantilla se están formando en el desarrollo de la competencia en general para la obtención de perfiles lingüísticos o para el desarrollo de la competencia para su uso en el puesto de trabajo. Actualmente 8 personas con B1, 16 con B2, 31 con C1 y 2 personas con C2 y de todas ellas el 63,27 % lo han obtenido con apoyo al estudio de VISESA. Continuamos apoyando la inserción de las personas jóvenes en el mercado laboral, este año en coordinación con la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la UPV, a la que ofertado 5 plazas para estudiantes en el Máster en Vivienda Pública que anualmente imparte; Han sido 3 meses de prácticas remuneradas destinada a personas que buscan una experiencia profesional en el ámbito de la edificación pública y que encuentran en VISESA la oportunidad de participar en una organización consolidada.

Con el objetivo de dar respuesta al DECRETO 254/2020, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, VISESA en el año 2022 sigue tomando medidas para lograr un descenso de los consumos y eficiencia energética. Entre ellas y la más destacable es la elaboración del plan de medidas para los próximos años furto de la auditoría energética que Ente Vasco de Energía (EVE) realizo en nuestras dependencias en enero del 2021.

Una de las acciones del plan está orientada a la renovación del parque de vehículos; en 2022 contamos ya con 2 vehículos eléctricos, 10 híbridos enchufables con calificación 0 (6 más que en el año 2021) y 1 Glp así como dos bicicletas eléctricas adquiridas para los desplazamientos dentro de la capital, Vitoria Gasteiz.

Así mismo, hemos instalado 11 cargadores para vehículos eléctricos en las plazas de aparcamiento de nuestras oficinas centrales para dar servicio de recarga a la flota que se suman a los ya instalados

zentralean 6 plazarako, eta 3 bitoma Bizkaian 6 plazarako).

Con estas medidas, Visesa tienen como objetivo disminuir el consumo de minerales fósiles en los traslados "in labore", que además se verá apoyado por la puesta en marcha de un plan de movilidad que Visesa ya está desarrollando junto con Alokabide y Ura. Este plan analizará los hábitos de nuestros traslados también "in itinere" para quienes trabajamos en Visesa y propondrá medidas para disminuir los consumos y emisiones CO2.

Auditoriaren ondoren abian jarritako beste ekintza bat gure bulegoetako argiztapena Led formatura berritzea da, elektrizitate-kontsumoa aurrezten laguntzeko. 2021ean % 20 berritzen dugu, eta 2022an beste % 40 bat berritu dugu. Gainerako % 40a 2023an berrituko dugu.

Elkartasuna balio garrantzitsua da VISESAn lan egiten dugunontzat. Eraikuntzaren arloarekin lotutako proiektu solidarioetan parte hartzea sustatzen dugu, eta, ahal den neurrian, garapen-bidean dauden herrialdeetan egiten dugu, pobrezia-egoeran dauden emakumeei laguntzeko.

2022an, Jambo Congo elkartearekin lankidetzan aritu gara, Shabundako emakume zaharrei laguntzeko eguneko zentro bat eraikitze proiektuan, Kongoko Errepublika Demokratikoan. Proiektu honek ekonomikoki lagunduko die, eta haien osasun prekarioa eta bizi-kalitatea hobetuko ditu.

Era berean, beste jarduera solidario batzuk ere egiten ditugu, hala nola odola ateratzeko eta jostailuak biltzeko hiru kanpaina urtero Gabonetan, egoera ahulean dauden kolektiboentzat.

previamente (3 bitoma para 6 plazas en Central, y 3 bitoma para 6 plazas en Bizkaia).

Con estas medidas, Visesa tienen como objetivo disminuir el consumo de minerales fósiles en los traslados "in labore", que además se verá apoyado por la puesta en marcha de un plan de movilidad que Visesa ya está desarrollando junto con Alokabide y Ura. Este plan analizará los hábitos de nuestros traslados también "in itinere" para quienes trabajamos en Visesa y propondrá medidas para disminuir los consumos y emisiones CO2.

Otra de las acciones en marcha propuestas tras la auditoria es la renovación de la iluminación de nuestras oficinas a formato Led para contribuir al ahorro en el consumo eléctrico. En el 2021 ya renovamos el 20% y en el año 2022 hemos renovado otro 40% más. Dejamos el restante 40% para su renovación en 2023.

La solidaridad es un valor importante para quienes trabajamos en VISESA. Fomentamos la participación en proyectos solidarios relacionados con el ámbito de la edificación y, en la medida de lo posible, lo hacemos en países en vías de desarrollo y que apoyen a mujeres en situaciones de pobreza.

En el año 2022, hemos colaborado con la asociación Jambo Congo en el proyecto de construcción de un centro de día de apoyo a las mujeres ancianas de Shabunda en la República Democrática del Congo. Este proyecto va a apoyarlas económicamente y mejorar su precaria salud y calidad de vida.

Asimismo, realizamos otras actividades solidarias como tres campañas anuales de extracción de sangre y recogida de juguetes en Navidad para colectivos desfavorecidos.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA



Visesa egunero ari da lanean etxebizitza babestua sortzen eta eraikitzen, eta, gainera, ikuspegi berritzaile eta jasangarri batetik egiten du lan, ingurumena eta, bereziki, herritarra edozein ikuspegi eta ikuspegitik zaintzeko. Etxebizitza berria eraikitzeaz gain, jarduera nagusi gisa, eta azken urteetan energia-zerbitzuak emateaz gain, 2017an energia-birgaiketa sartu zen Visesak

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, en

ematen dituen zerbitzuen karta, eta gaur egun jarduera garrantzitsua da.

2016ko otsailean, SmartEnCity proiektuari ekin zitzaion. Proiektu hori Europako Batzordeak hautatu zuen, Horizon 2020ko "Hiri eta Komunitate Adimendunak" programaren barruan, hurrengo bost urte eta erdietan gauzatzea kofinantatzeko. Bertan, Vitoria-Gasteiz "hiri itsasargia" da, eta dagoeneko irtenbideak ezartzen ari dira energia-eraginkortasunaren, garraioaren eta IKTen inguruan, modu integratuan eta herritarren kalitatea hobetzeko helburuarekin. 26 atari birgaitzea (302 etxebizitza) eta biomasan oinarritutako bero-sare bat hedatzea Gasteizko Koroatze auzoan, auzoko etxebizitzak, lokalak eta ekipamenduak elikatuko dituen.

Visesa Vitoria-Gasteizko jarduketa guztien tokiko koordinatzailea da, eta energia-birgaitetako jarduketan buru. Sustatzaile delegatu gisa jarduten du, proiektuari atxikitako erkidegoen izenean. Sustatzaile Delegatuaren eginkizuna nabarmendu du Europako Batzordeak bere berrikuntza-radarrean, "berrikuntza bikain" gisa, eta hainbat sarirekin nabarmendu da, hala nola Quality Innovation Award eta AVSren (Etxebizitza eta Lurzorua Kudeatzaile Publikoen Espainiako Elkarte) saria SmartEnCity Coronación proiektuarentzako Hiria Birgaitu eta Biziberritzeko kategorian.

2018an zehar jabe-erkidegoekin kontratuak sinatu eta informazioa emateko lanak egin ondoren, 2019an birgaitze-proiektuak idatzi eta zegozkien obrak lizitatu ziren. 2020. urtea obrak egiteko urtea izan zen: atxikitako 26 atarietatik, 12 (130 etxebizitza) fatxada berriak inauguratu ziren, eta gainerakoetan obrak hasi ziren; aldi berean, bero-sareko obrek irteerako pistola-kolpea eman zuten. 2021ean amaitu dira bero-sarea birgaitzearekin eta hedatzearekin lotutako lan nagusiak. Horrela, 2021eko uztailaren 31n amaitutzat eman ziren proiektuari atxikitako 26 eraikinetan (302 etxebizitza) bero-sarea birgaitzeko eta konektatzeko obrak. Irailean bero-sare ofizialaren zerbitzua hasi zen, eta, horrela, etxeko ur beroa eta berokuntza auzoaren bihotzean dagoen Aldabe gizarte-etxearen ondoan inauguratutako barrutiko galdara-gela berriak iritsi ziren etxebizitzetara.

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 implementando 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 26 portales (302 viviendas) y el despliegue de una red de calor basada en biomasa en el barrio vitoriano de Coronación que alimentará a 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, actuando como Promotora Delegada en nombre de las Comunidades adheridas al proyecto. Un papel, el de Promotora Delegada, que ha sido destacado como "Innovación excelente" por la Comisión Europea en su Radar de Innovación y distinguido con varios premios como el Quality Innovation Award y el Premio de AVS (Asociación Española de gestores públicos de Vivienda y Suelo) al proyecto SmartEnCity Coronación en la categoría de Rehabilitación y revitalización urbana.

Tras las labores de información y firma de contratos con las diferentes comunidades de propietarios a lo largo de 2018, durante 2019 se redactaron los proyectos de rehabilitación y licitaron las obras correspondientes. 2020 fue un año centrado en la ejecución de las obras: así, de los 26 portales adheridos, 12 (130 viviendas) vieron inauguradas sus renovadas fachadas y en el resto se iniciaron las obras, mientras que, paralelamente, las obras de la red de calor dieron su pistoletazo de salida. 2021 ha sido el año de finalización de los principales trabajos asociados a la rehabilitación y el despliegue de la red de calor. De esta forma, el 31 de julio de 2021 se dieron por finalizadas las obras de rehabilitación y conexión a la red de calor en los 26 edificios (302 viviendas) adheridas al proyecto. En septiembre se inició el servicio de red de calor de manera oficial, llegando, de esta forma, el agua caliente y la calefacción a las viviendas desde la nueva sala de calderas de distrito inaugurada junto al Centro Cívico Aldabe en el corazón del barrio.

2022. urtea izan da proiektua ofizialki amaitu den urtea, Europako Batzordeak onartutako hedapenaren ondoren. Urte horretan, etxebizitzetan instalatutako monitorizazio-sareak bildutako datuak aztertu, bizilagunentzako laguntza erregularrak kudeatu eta proiektuaren emaitzak zabaltzeko lanak egin dira, jarduketaren erreplikagarritasun-helburuak betetze aldera. Era berean, 2022an, auzoko bizilagunei laguntzeko prozesu bat egin da. Prozesu horretan, herritarrek kontzientziatu nahi izan dira birgaitutako etxebizitza berrien erabilera egokiei buruz, ahalik eta onurarik handiena lortzeko energia-efizientziari, barne-erosotasunari eta airearen kalitateari dagokienez egindako jarduketetatik, bai eta patologiak agertzea prebenitzeko ere.

Atxikitako 26 atarietako datuen monitorizazioak agerian uzten du gauzatutako neurrien eraginkortasuna, energia-kontsumoa % 40 eta % 60 artean aurreztuz eta erosotasun-mailak nabarmen hobetuz (tenperaturaren egonkortasuna eta udan gehiegi berotzea ezabatzea), eta, ondorioz, bizilagunak pozik daude, jarduketaren onuradunen artean azken hilabeteetan egindako inkesten emaitzek erakusten duten bezala.

Emaitzak zabaltzeko dagokionez, Visesa protagonista izan da nazioarteko hainbat ekitalditan. Hala, ekainean, Koroatze auzoa birgaitzen izandako esperientzia partekatzerara joan zen Utrecht-en (Herbehereak) egindako Scaable Cities komunitatearen "Moving from solutions to system change" ekitaldira. Era berean, telematikoki parte hartu zuen Baden-Württemberg-en (Alemania) antolatutako Creativity World Forumean, "Innovative Solutions for Smart and Sustainable Cities" saioan eta IVEk (Eraikuntzaren Valentziako Institutua) Valentzian antolatutako "Eraikinak birgaitzeko ordua" jardunaldian. Era berean, drOP Europako proiektuaren esparruan antolatutako jardunaldietan, Ermuko Udalak bere ikuspegi berezia emateko gonbidapena egin zion Visesari.

Baina Visesa, SmartEnCity proiektuaren ikaskuntzak azaltzeko foro eta jardunaldietara joan ez ezik, anfitrioi ere izan da, eta Koroatze birgaitzeak arrakasta izan duelako interesa duten hainbat erakunde hartu ditu. Hala, Madrilgo Udaleko zenbait persona auzoa in situ ezagutzera etorri ziren, eta, Gasteizko Udalak gonbidatuta, "Vitoria-Gasteiz klima-neutraltasunerantz: 2030 Horizonte" tailerrean parte hartu zuen. Bertan,

El año 2022 ha sido el año de la finalización oficial del proyecto tras la extensión aprobada por la Comisión Europea. Ha sido un año dedicado a las labores de análisis de los datos recogidos por la red de monitorización instalada en las viviendas, la gestión de las ayudas regulares para los y las vecinas y las labores de difusión de los resultados del proyecto en aras a cumplir los objetivos de replicabilidad de la actuación. Asimismo, en 2022 se ha llevado a cabo un proceso de acompañamiento de los y las vecinas del barrio en el que se ha buscado concienciar a la ciudadanía sobre los usos adecuados de sus nuevas viviendas rehabilitadas para obtener el máximo beneficio de las actuaciones llevadas a cabo en cuanto a eficiencia energética, confort interior y calidad del aire, así como para prevenir la aparición de patologías.

La monitorización de datos en los 26 portales adheridos demuestra la efectividad de las medidas llevadas a cabo, con ahorros de consumo de energía entre el 40 y el 60% y mejoras claras en los niveles de confort (estabilidad de temperatura y eliminación de sobrecalentamiento en verano), con la consiguiente satisfacción de sus vecinos/as tal y como atestiguan los resultados de las encuestas llevadas a cabo durante los últimos meses entre las personas beneficiarias de la actuación.

En el ámbito de la diseminación de resultados, Visesa ha sido protagonista en varios eventos internacionales. Así, en junio acude a compartir su experiencia en la rehabilitación del barrio de Coronación al evento "Moving from solutions to system change" de la comunidad Scalable Cities celebrado en Utrecht (Países Bajos). Igualmente, participó telemáticamente en el Creativity World Forum organizado en Baden-Württemberg (Alemania) en la sesión "Innovative Solutions for Smart and Sustainable Cities". y en la jornada "La hora de la rehabilitación de edificios" organizada por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación) en Valencia. También, en las jornadas organizadas marco del proyecto europeo drOP, Visesa fue invitada por el Ayuntamiento de Ermua a dar su particular visión.

Pero Visesa no solo ha acudido a foros y jornadas para explicar los aprendizajes del proyecto SmartEnCity, sino que ha sido anfitrión y ha recibido a distintas entidades interesadas por el caso de éxito de la rehabilitación de Coronación. Así, varias personas del Ayuntamiento de Madrid vinieron a conocer el barrio in situ y participó, invitado por el Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz, en el taller "Vitoria-Gasteiz hacia la neutralidad climática: Horizonte

mahaia partekatu zuen Estatu osoko 8 udalerritako ordezkariekin, kasua ezagutzeko.

Aintzatespenen eremuan, urte bereziki oparoa izan da, 2021eko ildoari jarraikiz. 2022an, Visesak SmartEnCiyren emaitzak eta ikaskuntzak aurkeztu ditu European Responsible Housing Awards sarietan eta New European Bauhaus 2022 sarietan. Prize saria ere jaso du Quality Innovation Awards-QIAren nazioarteko fasean, sektore publikoko berrikuntzaren kategorian.

Azkenik, proiektuari amaiera bikaina eman dio, ekainean Gasteizen SmartEnCity proiektu europarraren azken konferentzia egin baitzen, proiektuan interesa duten herritarren anfitrioi gisa, bai eta partzuergoko kide diren 8 herrialdeetako 36 erakunde baino gehiagoren ordezkari gisa ere, proiektuaren itxiera ofizialean.

2022an I+G+bko Europako beste proiektu batzuetan garatutako jarduerak BIM Speed proiektua barne hartzen du, zeina urrian burutu baita ofizialki. Proiektu honen helburua Europako eraikinen birgaitzearen eraginkortasuna hobetzea da, eraikinak birgaitzeko proiektuen bizi-ziklo osorako informazio integratua duen datu-basea eskainiz: dagoen eraikinari eta haren berritzei buruzko hasierako informazioa biltzetik hasi eta birgaikuntza bat amaitu ondoren eraikinaren azken errendimendua neurtzeraino.

2030^o en el que compartió mesa con representantes de 8 municipios venidos de todo el Estado para conocer el caso.

En el ámbito de los reconocimientos, ha sido un año particularmente prolífico siguiendo la estela de 2021. Durante 2022, Visesa ha participado presentando los resultados y aprendizajes de SmartEnCiy en los European Responsible Housing Awards y en los premios de la New European Bauhaus 2022. También recibe el reconocimiento Prize en la fase internacional de los Quality Innovation Awards-QIA en la categoría de innovación en el sector público.

Finalmente, pone el broche de oro al proyecto con la celebración en junio en Vitoria Gasteiz de la Conferencia Final del proyecto Europeo SmartEnCity, ejerciendo de anfitrión de la ciudadanía interesada en el proyecto así como de los representantes de las más de 36 entidades de 8 países miembros del consorcio en el cierre oficial del proyecto.

La actividad desarrollada durante el año 2022 en otros proyectos europeos de I+D+i, incluye el proyecto BIM Speed, cuya culminación oficial ha tenido lugar en octubre. El objetivo de este proyecto 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.

5. AURREIKUSITAKO GIZARTEAREN BILAKAERA

Datorren 2023ko ekitaldian, 415 etxebizitza idaztea aurreikusi da (behean aipatutako AROCa alde batera utzita). Horietatik 91 Bizkaikoak izango dira (horietatik 42 alokairurako eta gainerakoak salmentarako, batez ere Bilbon eta Santurtzin), 152 Arabakoak (guztiak alokairurako) eta 172 Gipuzkoakoak (121 alokairurako eta gainerakoak salmentarako, horietako 50 Arrasaten).

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En este próximo ejercicio 2023 está previsto que se escriben (al margen del AROC abajo mencionado), 415 viviendas, de las que 91 corresponderán a Bizkaia (42 de ellas para alquiler y resto para venta, principalmente en Bilbao y Santurtzi), 152 en Araba (todas ellas para alquiler) y 172 a Gipuzkoa (121 para alquiler y resto para venta, 50 de ellas en Arrasate).

Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera elementu libreen komertzializazioan eta jada errentamenduan dauden elementu libreak eta etxebizitzak erosteko aukeren gauzapenean oinarritzen jarraituko da.

Sarrera berriei dagokionez, 31 kontratu berri inguru aurreikusten dira, eta horietako bat ere ez da etxebizitzena.

2023ko ekitaldiaren amaieran sinatutako kontratuen guztizko bolumena 679 izango dela aurreikusi da; 134 etxebizitza eta lotutako elementu izango dira, 545 elementu libre.

Testuinguru horretan, sustapenen salmenten bidetik jarraitzea aurreikusten dugu, eta higiezin inbertsioen kostuaren amortizazioen murrizketa garbia, erosteko aukerak gauzatzeagatik, 0,4 milioi eurokoa izango da urtean, eta 34 elementurentzat (elementu libreak guztiak).

Gainera, 2023an, sozietateak aurreikusita dauka Koroatze lanen likidazioak amaitzea hainbat erkidegorekin, eta proiektu honengatik birgaitzearen arloan partikularrentzako laguntzen kudeaketa guztiz ixtea

Bestalde, 2022an Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako zerbitzuak betetzera bideratuko ditu ahaleginak eta baliabideak, Gobernu Zentraleko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak kudeatutako Suspertze eta Erresilientzia Mekanismoetatik datozen Next Funtsetatik eratorritako birgaitze-laguntzak kudeatzeko.

Inbertsioen atalean, aplikazio informatikoak erosi eta ekipo informatikoak berrituko dira, baina inbertsio horrek ez du garrantzi kuantitatiborik ikuspegi ekonomikotik.

2022ko ekitaldian eraikuntza-obretan gauzatzeko aurreikusitako inbertsioari dagokionez, zenbatekoa 60,7 milioi eurokoa da, eta lurzoru erosteko eta urbanizatzeko inbertsioari dagokionez, 18,8 milioi euro inguru (urbanizazioa eta deskontaminazioa Zorrozaurren, Sestaon, Boluetan eta beste batzuetan).

La actividad de arrendamiento con opción de compra continuará desarrollándose centrada en la comercialización de los elementos libres, y en la materialización de las opciones de compra de los elementos libres y viviendas ya en arrendamiento.

En cuanto a las nuevas incorporaciones se estiman unos 31 nuevos contratos no correspondiendo ninguno de ellos a viviendas.

El volumen total de contratos firmados a finales del ejercicio 2023 está previsto que ascienda a 679, siendo 134 viviendas y elementos vinculados, 545 elementos libres.

En este contexto, prevemos que continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución neta de amortizaciones del coste de las inversiones inmobiliarias por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 0,4 millones de euros, y para 34 elementos (todos ellos elementos libres).

Además, en este 2023 la sociedad tiene previsto finalizar las liquidaciones de los trabajos de Coronación con las diversas comunidades y cerrar por completo la gestión pendiente de las ayudas a particulares en materia de rehabilitación por este proyecto.

Por otro lado, tiene previsto destinar esfuerzos y recursos al cumplimiento de los servicios convenidos este año 2022 con el Gobierno Vasco en la gestión de las ayudas a la rehabilitación derivados de los Fondos Next provenientes de los Mecanismos de Recuperación y Resiliencia gestionados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno Central.

En el apartado de inversiones hay previstas adquisiciones de aplicaciones informáticas y renovación de equipos informáticos de reposición sin relevancia cuantitativa en términos económicos.

En relación a la inversión prevista a ejecutar en obras de edificación en el ejercicio 2022, el importe asciende a 60,7 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 18,8 millones de euros (urbanización y descontaminación en Zorrozaurre, Sestao, Bolueta y otros).

6. MERKATARITZA HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

Nos remitimos a lo comentado en la Nota correspondiente de la memoria.

7. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan.

7. ACCIONES PROPIAS

A cierre del ejercicio VISESA no tenía en cartera acciones propias.

8. IKERKETA- ETA GARAPEN- ARLOKO JARDUERAK

2022ko ekitaldian ez da aipatzeko moduko ikerketa- eta garapen-jarduketarik egin, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasagarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

8. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2022 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.

9. ITXI ONDORENGO EGITATEAK

2023ko urtarrilean, hirugarren batek 2022an esleitutako DB-3 lurzatia erosteko aukera sinatu du, eta 52,2 milioi euroko zenbatekoa ordaindu du, eskaintzaren prezioaren %100arekin bat datorrena.

9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha de enero de 2023 se ha firmado por un tercero la opción de compra de la parcela DB-3 adjudicada en 2022 y abonado un importe de 52,2 millones de euros coincidente con el 100% del precio de la oferta.

10. COVIDAREN ONDORIOZKO ERAGINA

2022an koronabirusaren ondorioz Espainiako gobernuak dekretatutako alarma-egoerak (463/2020 ED) eragindako jarduera ekonomikoen

10. IMPACTO DERIVADO DEL COVID

La alteración de las actividades económicas derivadas del estado de alarma decretado por el gobierno español (RD 463/2020) a consecuencia

aldaketak ez du eragin nabarmenik izan ez aktiboen balio berreskuragarrietan, ez konpainiaren funtzionamendu normalean.

Sustapenen obra egikaritzeak ez du aldaketa aipagarriarik izan, ez epeari dagokionez, ez hasierako plangintzei dagokienez, ez kostuari dagokionez, eta ez da erreklamaziorik edo gorabehera handirik espero egoera horren ondorioz.

Era berean, 2022an eutsi egin zaie aurreikusitako sustapenen salmentei, eta normaltasunez kobratu dira alokairu-errentak erosteko aukerarekin alokatutako elementuetan.

del Coronavirus durante 2022 no ha afectado de manera relevante ni a los valores recuperables de los activos y ni al normal funcionamiento de la compañía.

La ejecución de obra de las promociones no ha sufrido variaciones reseñables ni en plazo respecto de las planificaciones iniciales, ni en coste, no esperándose reclamaciones o contingencias de entidad derivadas de esta coyuntura.

Así mismo, en 2022 se han mantenido las ventas de promociones previstas, así como la normalidad en el cobro de rentas de alquiler en los elementos arrendados con opción de compra.

