



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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2019. EKITALDIKO URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA

TXOSTENA, AUDITORE INDEPENDIENTE BATEK EGINDAKO

IKUSKARITZA TXOSTENAREKIN BATERA

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL

EJERCICIO 2019, 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 ikuskatu
ditugu. Urteko kontu hauek, 2019ko abenduaren
31ko balantzeak, eta aipatutako datan bukatutako
ekitaldiari dagozkion galdu-irabazien kontuak,
ondare garbiaren aldaketen egoera-orriak, diru-
fluxuen egoera-orriak eta memoriak osatzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek, arlo
esanguratsu guztietan, Sozietatearen 2019ko
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 etorritz
(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-
ikuskariaren erantzukizuna urteko kontuen
ikuskaritza dela eta* atalean zehazten dira.

Sozietatetik independenteak gara, Espainiako urteko
kontuen ikuskaritzan jarraitu beharreko etika
eskakizunen arabera (independentsia eskakizuna
barne), 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.

Opinió

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
2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado
de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos
de efectivo y la memoria correspondientes al
ejercicio 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
2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo
correspondientes al ejercicio terminado en dicha
fecha, de conformidad con el marco normativo de
información financiera que resulta de aplicación
(que se identifica en la Nota 2.1 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 sustapen eta egindako obrei baitagozkie eta oraindik ordaindu gabe baitaude; bezeroek egindako erreklamazioen bermezk hornidura; eta, halaber, Sozietatearen partaidetza hirigintza-kargarik gabe eskualdatu diren zenbait fin Karen 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 abokatuen 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 analisisa.
- Kontabilitate-horniduren erregistroaren, arrazoizkotasunaren eta mugimenduen analisisa

Gure lanaren emaitzak agerian jarri du, oro har, Zuzendaritzak arrazoizko 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-

2019ko abenduaren 31n izakinen epigrafeak 176.823.300 euroko zenbatekoa jasotzen du, hau da, guztizko aktiboaren %59,6. Erantsitako memoriaren 11. oharrean adierazten den bezala, izakinek lursailak, aribideko sustapenak eta amaitu diren

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

Como parte de nuestro trabajo de auditoria, 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 2019 presenta un importe de 176.823.300 euros que supone un 59,6% del total activo. Tal y como se indica en la Nota 11 de la memoria adjunta las existencias recogen terrenos, promociones en curso

zenbait sustapen 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 independenteek, 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, independentzia eta integritatea ebaluatzea; erabilitako metodoak ulertzea eta aktiboen azken balioa kontabilitatean egoki erregistratu den egiazlatzea.

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 2019 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; berau egitea Administrazioaren 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 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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 eta inongo informazio gehigarririk kontuan izan gabe. 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 2019 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta bere edukia eta aurkezpenak aplikagarria den araudia jarraitzen dute.

Urteko kontuen inguruan, Administratzaileen erantzukizuna

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

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

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 1 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

2020ko Apirilaren 14an
14 de Abril de 2020

Gure ikuskaritza txostenaren 1. eranskina

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

Kontu-ikuskararen erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Espanian 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 saihespenaren 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 datara 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.



2019

VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2019KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

VIKESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2019KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO KONTUAK
ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

lu

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2019KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

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

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

li

**2019KO ETA 2018KO ABENDUAREN 31N
EGOERAREN BALANTZEAK**
(Eurotan adierazia)

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2019 Y 2018**
(Expresados en Euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		46.337.716	54.081.202
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	109.355	186.329
• Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		109.355	186.329
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	12.944.281	11.156.815
• Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones		12.517.381	10.827.439
• Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		392.013	269.957
• Egite-Bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso		34.887	59.419
Inbertsioak higiezinetan / Inversiones inmobiliarias	8	28.990.603	38.360.493
• Lursailak / Terrenos		2.799.574	4.380.025
• Eraikuntzak / Construcciones		26.191.029	33.980.468
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	2.088.919	2.146.586
• Ondarearen tresnak / Instrumentos de patrimonio		-	41.667
• Kredituak hirugarrenei / Créditos a terceros		2.088.919	2.104.919
Zerga geroratuarengatik aktiboak / Activos por impuesto diferido	21	2.204.558	2.230.979
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE		250.058.660	237.741.390
Izakinak / Existencias	11	176.823.300	191.365.719
• Erositako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos		-	275.844
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares		107.470.954	112.618.626
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso		56.126.467	60.871.788
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos		11.681.128	14.655.195
• Aurrerakinak hornitzaileei / Anticipos a proveedores		1.544.751	2.944.266
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	42.175.474	36.452.836
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		433.957	3.816.357
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	4.635.575	374.767
• Hainbat zordun / Deudores varios		5.170.357	3.355.009
• Langileria / Personal		25.929	21.459
• Zerga arruntagatiko aktiboak / Activos por impuesto corriente	21	810	81
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	31.908.846	28.885.163
Periodifikazioak epe laburrera / Periodificaciones a corto plazo		241	241
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	31.059.645	9.922.594
• Altxortegia / Tesorería		31.059.645	9.922.594
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		296.396.376	291.822.592

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2019ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

PASIBOA / PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		90.822.493	100.902.175
Funts propioak / Fondos propios		79.328.458	75.261.369
Kapital / Capital		37.241.709	37.241.709
• Kapital eskrituratua / Capital escriturado	13.1	37.241.709	37.241.709
Jaulkipen saria / Prima de emisión	13.2	16.008.307	16.008.307
Erreserbak / Reservas		22.011.353	21.366.041
• Legezkoa eta estatutuetakoa / Legal y estatutarias		3.118.440	3.053.909
• Bestelako erreserbak / Otras reservas	13.4	18.892.913	18.312.132
Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	3	4.067.089	645.312
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	11.494.035	25.640.806
PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE		21.290.452	28.950.410
Hornidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	15	7.639.929	8.535.071
• Beste zenbait hornidura / Otras provisiones		7.639.929	8.535.071
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	16	10.020.828	12.318.242
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	16, 17	2.069.893	2.449.623
• Bestelako finantza pasiboak/Otros pasivos financieros	16, 18	7.950.935	9.868.619
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	14	3.629.695	8.097.097
PASIVO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE		184.283.431	161.970.007
Hornidurak epe laburrera / Provisiones a corto plazo	15	19.267.099	18.921.078
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo		108.865.543	92.018.541
• Zorrak kreditu erakundeekin / Deudas con entidades de crédito	16, 17	49.823.824	54.511.006
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	16, 18	59.041.719	37.507.535
Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		56.150.789	51.030.388
• Hornitzaileak / Proveedores		16.485.413	17.344.223
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	-
• Langileak (ordaintzeko dauden lantzaileak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)		7.557	3.042
• Pasiboak zerga arruntarengatik / Pasivos por impuesto corriente		621.145	289.875
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	1.785.970	2.177.235
• Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	11.7	37.250.704	31.216.013
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		296.396.376	291.822.592

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2019ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

2019KO ETA 2018EKO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTALDIEI DAGOZKIEN GALERA
ETA IRABAZIEN KONTUAK

(Eurotan adierazia)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIO
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2019 Y 2018

(Expresadas en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
ERAGOLETA KARRAOTIAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios		53.117.637	49.190.822
• Salmentak / Ventas	22.1	51.437.188	45.862.993
• Diru-sarrerak errentamenduengatik / Ingresos por arrendamientos	8	1.680.449	3.327.829
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa / Variación de existencias de Edificios construidos	22.3	(7.766.348)	15.291.814
Enpresak bere aktiborako egindako lanak / Trabajos realizados por la empresa para su activo		39.645	-
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak / Existencias incorporadas por la empresa a su activo	11	2.969.731	2.659.574
Hornidurak / Aprovisionamientos	22.4	(49.873.294)	(67.301.899)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea / Consumos de terrenos y solares		(8.623.216)	(32.676.176)
• Hirugarrenen egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros		(33.444.975)	(31.163.474)
• Eskuratutako eraikinak kontsumitzea eta eroslehetasunak / Consumo de edificios adquiridos y tanteos		(363.171)	(10.908)
• Kaltea / Deterioro	11	(7.441.932)	(3.451.341)
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak / Otros ingresos de explotación		906.023	1.015.511
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa arruntaren bestelakoak / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		906.023	990.859
• Ekitaldiaren amaitzari erantsitako ustiapenaren diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	24.652
Langileen gastuak / Gastos de personal	22.5	(5.612.552)	(5.145.877)
• Soldatak, ordainsariak eta parekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(4.268.147)	(3.977.174)
• Gizarte kargak / Cargas sociales		(1.344.405)	(1.168.703)
Ustiapenaren bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		(1.293.240)	(3.671.040)
• Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(1.568.065)	(1.840.851)
• Zergak / Tributos		(220.098)	(343.227)
• Galerak, kaltea eta horniduren aldaketa merkataritza eregiketengatik / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10, 22.6	494.923	(1.486.962)
Ilbilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(1.769.911)	(2.335.758)
Ilbilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	13.945.124	6.920.349
Hornidura-Soberakinak / Exceso de provisiones	16	-	-
Ilbilgatua besterentzeagatik emetza eta kaltea / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		357.805	5.287.018
• Nariatzeak eta galerak / Deterioros y pérdidas	8	60.013	(707.297)
• Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait / Resultados por enajenaciones y otras	7, 8	297.792	5.994.315
Aparteko emaitza / Resultado extraordinario		1.732	65.398
USTIAPENAREN EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.022.352	1.975.912
Finantza diru-sarrerak / Ingresos financieros	18.5	119.496	129.801
• Negoia daitezkeen balioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		119.496	129.801
• Taldeko enpresetan eta elkartuetan / En empresas del grupo y asociadas		119.496	129.801
Finantza gastuak / Gastos financieros	18.5	(1.203.561)	(1.529.664)
• Taldeko enpresekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.010.581)	(1.321.077)
• Hirugarrenen zorrak izateagatik / Por deudas con terceros		(192.980)	(208.587)
Finantza gastuen aktibora eranstea / Incorporación al activo de gastos financieros	11.4	862.651	356.934
FINANTZA EMAITZA / RESULTADO FINANCIERO		(221.414)	(1.042.929)
EMAITZA ZERGEN AURRETIK / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.800.938	932.983
Irabazien gaineko zergak / Impuestos sobre beneficios	21	(733.849)	(287.671)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.067.089	645.312
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		4.067.089	645.312

Erantsitako memorian sartuta dauden 1-25 oharak 2019ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion galdu-irabazien 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 2019.

2019KO ETA 2018KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
ONDARE GARBIAREN ALDAKETEN EGOERA-
ORRIAK
(Eurotan adierazia)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y
2018

(Expresados en Euros)

A) 2019KO ETA 2018KO 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 2019 Y 2018

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	4.067.089	645.312
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	(4.669.047)	7.153.829
• Irabazi eta galera aktuariariengatik eta beste doikuntza batzuegatik /Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
• Zerga-efektua/Efecto impositivo		1.120.571	(1.716.919)
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarriren gastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(3.548.476)	5.436.910
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	(13.945.124)	(6.920.349)
• Zerga onorioa/Efecto impositivo		3.346.829	3.001.061
Galdu-irabazien kontura transferentziak guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(10.598.295)	(3.919.288)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(10.079.682)	2.162.934

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2019ko 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 2019.

B) 2019KO ETA 2018KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEK ONDARE GARBIAREN ALDAKETA GUZTIEK EGOERA-ORRIA
B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	Kapitala / Capital	Jaukipen saria / Prima emisión	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta lagatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	Guztira / TOTAL
2017KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	37.241.709	16.008.307	20.339.689	1.026.352	24.123.184	98.739.241
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	645.312	1.517.622	2.162.934
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Negozio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de la combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	1.026.352	(1.026.352)	-	-
2018KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	37.241.709	16.008.307	21.366.041	645.312	25.640.806	100.902.175
2018ko irizpideak aldatzeagatik egindako doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2018						
2018ko akatsengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2018						
DOITUTAKO SALDOA, 2019 URTEAREN HASIERA / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	37.241.709	16.008.307	21.366.041	645.312	25.640.806	100.902.175
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.067.089	(14.146.771)	(10.079.682)
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Negozio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de la combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	645.312	(645.312)	-	-
2019KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	37.241.709	16.008.307	22.011.353	4.067.089	11.494.035	90.822.493

Erantsitako txostenaren azalduetako 1-25 oharrak 2019ko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketen 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 2019.

2019KO ETA 2018KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
ESKUDIRU FLUXUAREN EGOERA-ORRIAK

(Eurotan adierazia)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
USTIAPENEKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.800.938	932.983
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(4.890.475)	(2.414.806)
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	1.769.911	2.335.758
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	8 y 11	6.993.388	5.178.096
• Horniduren aldaketa / Variación de provisiones	15	(494.923)	1.586.141
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	14	(13.945.124)	(6.920.349)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7, 8	(297.792)	(5.994.315)
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		(119.496)	(129.801)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		1.203.561	1.529.664
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		6.449.180	20.624.227
• Izakinak / Existencias	11	4.519.287	8.799.783
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.859.238)	14.394.816
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		-	(241)
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		4.789.131	6.256.479
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		-	(3.507.463)
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		-	(5.319.147)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.609.725)	(1.399.863)
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		1.233.567	(1.529.664)
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		-	129.801
• Mozkinen gaineko zergen kobrantzak (ordainketak) / Cobros (Pagos) por Impuesto sobre beneficios		(376.158)	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.749.918	17.742.541

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2019ko 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 2019.

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatiko ordainketak / Pagos por inversiones		(1.742.325)	(62.966)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		-	-
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(1.742.325)	(62.966)
Desinbertsioengatiko kobrantzak / Cobros por desinversiones		11.177.822	24.033.032
• Higiezinen inbertsioak / Inversiones inmobiliarias		11.075.894	23.897.529
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		101.928	135.503
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de inversión		9.435.497	23.970.066
FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.839.620	4.093.040
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		5.839.620	4.093.040
Finantza pasiboaren tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.112.016	(43.902.966)
• Jaulkipena / Emisión:		<u>21.057.856</u>	<u>14.220.788</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		12.981.251	2.498.000
• Taldeko enpresekiko zorrak / Deudas con empresas del grupo		-	-
• Beste zenbait zor / Otras Deudas.		8.066.605	11.722.788
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de:		<u>19.935.840</u>	<u>(58.123.754)</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		(18.018.157)	(29.759.102)
• Taldeko enpresekiko zorrak / Deudas con empresas del grupo		-	-
• Beste zenbait zor / Otras deudas		(1.917.683)	(28.364.652)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.951.636	(39.809.926)
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		21.137.051	1.902.681
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	9.922.594	8.019.913
Eskudirua edo parekoa urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	12	31.059.645	9.922.594

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2019ko 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 2019.

26. SOZIETATEAREN JARDUERA

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

Hauxe da sozietatearen helburua:

- I. Etxebizitzak, lehenetasunez babes ofizialekoak, sustatu eta birgaitzea, c) atalak xedatzen duenari kalterik egin gabe. Jarduerak honako hauek barne hartzen ditu:
 - a) Bizitegi-lursailak eta higiezinak planifikatu, urbanizatu, partzelatu eta 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 etorritik, 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-jarduketak guztiak gauzatzeko, bai lurzorua eskuratu eta prestatzeko, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta, bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en adelante, la Sociedad o VISESA, 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, komiziozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.</p> <p>IV. Mota orotako ondasunak, higigarriak zein higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea, aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.</p> <p>V. Errentamendu-araubidean, gizarte-ondarekoak diren etxebizitzak eta edozein lagapen-tituluren bidez alokatzeko helburuarekin atxikitzen zaizkionak kudeatzea.</p> <p>VI. Energia-eraginkortasuna hobetzearekin zerikusia duten energia-zerbitzuak ematea, nagusiki bere etxebizitza-sustapenen eremuan. Zerbitzuok hauek barne har ditzakete: energia hornitzea eta merkaturatzea, energia-ekoizle edo merkaturatzaileei erosiz, energia-kudeatzea eta kontsumo-instalazioak mantentzea; hori guztia, berak zuzenean edo beste sozietate batzuetan parte hartuz, aipatutako partaidetza-sozietateen kudeaketa, zuzendaritza eta administrazioa barne.</p> | <p>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 si 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 jarduera Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

• 2018-2020 Etxebizitza Plan Zuzentzailea

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

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

2002ko ekitaldiaren amaieratik, orduan indarrean zegoen Etxebizitza Plan Zuzendaria 2002-2005 delakoaren barruan, eta sozietatearentzat aurreikusten zen jarduketaz ere 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 baliatzea, plan horrek gorde zizkion helburuei eraginkortasunez heltzea ahalbidetzen zutenak; "Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta VISESA sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen programa-kontratua" izena hartu zuen (hemendik aurrera, programa-kontratua). Programa-kontratu horri esker, 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

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

• Plan Director de Vivienda 2018-2020

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, recoge la filosofía, los programas y los compromisos de la política de vivienda en Euskadi hasta el final de la legislatura. El Plan, que incorpora por primera vez en su enfoque el espíritu de la Ley 3/2015 de Vivienda, tiene como objetivo garantizar la función social de la vivienda y el derecho subjetivo de la ciudadanía a ella mediante la promoción preferente del alquiler, el impulso a la rehabilitación, la regeneración urbana o la utilización de los pisos vacíos. Así mismo, plantea medidas para promover la cohesión social y una mayor vinculación entre las políticas de vivienda y el resto de políticas sociales y atender de forma especial, las necesidades de las personas jóvenes en su proceso de emancipación y la mejora de la calidad de vida de las personas mayores, a través de la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios.

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

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

guztia. 2019ko ekitaldian, Kontratu Programa berria onartu zen.

- *Lurzorua eskuratzeko eta gero saltzeko araubidea*

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

- *Etxebizitzaren babes-araubidearen iraupen-epea*

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

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari,

afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2019, 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*

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

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 etxebizitzetara ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonen eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

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:

- a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.
- b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 602/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduen arabera, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.
- c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoentzako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

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:

- a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por 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.
- 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.

2.2. IRUDI FIDELA

2019ko 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 aurkezten dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu hauek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntari aurkeztuko zaizkio, onets ditzan. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2018ko ekitaldiko urteko kontuak 2019ko ekaina 11ko bilera arruntean onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

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

2.3. KONTABILITATE-PRINTZIOAK

2019ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administratzaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.4. ZIURGABETASUNA BALIOESTEKO ETA ZENBATESTEKO FUNTSEZKO ALDERDIAK

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2019ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 11 de junio de 2019.

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 2019 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para

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 2019ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitateei 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 narriaduraregatik galeren bilakaera: sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak dituzten aktiboetan narriadurarik badagoen eta, ondorioz, haien balio berreskuragarria zenbatetsi behar du (4.4, 4.6, 4.7, 8. eta 12. oharrak).
- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezin inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze tekniko edo komertziala ere kontuan hartuz (4.1, 4.2 eta 4.3 oharrak).
- Erakundearen jardueraren berezko hornidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 16. oharrak).
- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulu orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko

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 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.4, 4.6, 4.7, 8 y 12).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias propias de la actividad de la Entidad (Notas 4.10 y 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

erabilitako zenbatespenak eta
hipotesiak (4.11 oharra).

produce la imputación de la subvención
entre promociones (Nota 4.11).

Aldaketak kontabilitate- zenbatespenetan

2019ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2019 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, 2019ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiruflexuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2019ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2018ko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, eratzeko helburuarekin.

Ekitaldien saldoen alderaketa errazteko xedez, 2018ko ekitaldiko zenbatekoak birsailkatu dira eta, ondorioz, Epe luzerako zorrak izeneko epigrafearen saldoan 8,75 milioi euro gehiago jaso dira eta Epe laburrerako zorrak izenekoarenean zenbateko bereko murrizketa erregistratu da.

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

A efectos de favorecer la comparación de saldos entre ejercicios, se ha efectuado una reclasificación en las cifras del ejercicio 2018 incrementando el saldo de Deudas a largo plazo en 8,75 millones de euros y reduciendo las Deudas a corto plazo en el mismo importe.

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2019ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

Aurreko 2.5 Oharran aipatutakoa izan ezik, urteko kontu erantsiak egitean ez da aurkitu aurreko ekitaldiko urteko kontuetan sartutako zenbatekoak berriro adierazi behar izatea ekarri duen akats garrantzitsurik.

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

Excepto por lo indicado en la Nota 2.5 anterior, 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,

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

Kontabilitate Plan Orokorren kontzeptu-esparruarekin bat etorritik, 2019ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

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 2019.

3. EMAITZEN BANAKETA

Hauek dira 2019ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek egin dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onetsi dezan) eta 2018ko ekitaldiko emaitza banatzekoa (akziodunen batzar nagusiak 2019ko ekainaren 11ean onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 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 2018, aprobado por la Junta General de Accionistas el 11 de junio de 2019, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
BANAKETA-OINARRIA/ BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	4.067.089	645.312
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
Guztira / Total	4.067.089	645.312
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	406.709	64.531
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	3.660.380	580.781
	4.067.089	645.312

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN- ARAUAK

Jarraian, 2019ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbilduko dira:

4.1. IBILGETU UKIEZINA

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

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

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

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu 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.

Aplikazio informatikoak

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik

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 2019:

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.

Aplicaciones informáticas

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso

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

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

4.2. IBILGETU MATERIALA

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

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

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

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

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

4.2. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

sortzen diren ekitaldiko galera-irabazien kontuan erregistratzen dira. 2019ko eta 2018eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu.

Alokatutako lokalak egokitzeko kostuak instalazio gisa sailkatzen dira eta sistematikoki amortizatzen dira metodo linealaren arabera, 10 urteko aldi, 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 amortizatze, eskurapen-kostua (hala badagokio, hondar-balioa kenduta) bizitza baliagarri zenbatetsiko urteetan banatuz; horiek, gutxi gorabehera, ehuneko hauek sortzen dituzte:

inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan. Durante los ejercicios 2019 y 2018 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:

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

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

Sozietateak ekitaldi bakoitzaren bukaeran berrikusten ditu ibilgetu materialaren 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 kentzearen ondoriozko mozkina edo galera kalkulatzeko, hala badagokio, salmenta-prezioaren eta aktiboaren kontabilitate-zenbatekoaren arteko diferentzia ateratzen da; hori emaitzen kontuan aitorzen da.

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

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

4.3. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

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

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

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

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

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

2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018 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 jardura 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.

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. IBILGETU UKIEZINAREN, MATERIALAREN ETA HIGIEZINEN INBERTSIOEN BALIO-NARRIADURA

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

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.

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.

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.

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

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

zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

Higiezin inbertsioei dagokienez, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du aktibo horien balio berreskuragarria kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duten narriaduragatiko 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, 2019ko 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 berreskuragarri zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino txikiagoa bada, narriaduragatiko galera galera-irabazien kontuaren kargura erregistratzen da eta aktiboaren kontabilitate-balioa haren zenbateko berreskuragarrira murriztuko da.

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

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

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

Sociedad determina el importe recuperable de la unidad de explotación o servicio a la que pertenece.

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

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 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, errentamendugatik 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 aurkeztzen 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 operativos

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

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

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

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

4.6. FINANTZA-TRESNAK

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

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

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

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

4.6.1. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioespena

Sozietatearen zuzendaritzak hasieran aitorzeko unean sailkatzen ditu finantza-aktiboak kategoria bakoitzean, sortu ziren arrazoiaren edo eskuratu ziren xedearen arabera, eta ekitaldi bakoitzaren amaieran berrikusten du sailkapena.

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

4.6.1. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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

Kobratu beharreko maillequak eta partidak:

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

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

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

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

Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak zein horien lehengoratzeari, galeraren zenbatekoa ondoko gertaera baten ondorioz gutxitzen denean, galera-irabazien kontuko gastu edo diru-sarrera gisa aitortzen dira. Narriaduraren

Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

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

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

lehengoratzearen muga aktiboek balio-narriaduragatiko galera erregistratu ez balitz edukiko zuten kontabilitate-balioa da.

Inbertsioak taldeko enpresen, elkartuen eta talde anitzaren ondarean:

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

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

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

Sozietatearen irizpidea da gutxienez ekitaldiaren amaieran egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta mota horretako inbertsio baten kontabilitate-balioa berreskuragarria ez delako ebidentzia objektiborik badago. Horrelakoetan, balioaren narriaduragatiko galeraren zenbatekoa kontabilitate-balioaren eta zenbateko berreskuragarriaren arteko diferentzia da; azken hori haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta inbertsioaren ondoriozko etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko zenbateko handiena da. Inbertsioen zenbateko berreskuragarriaren ebidentzia hoberik egon ezean, narriaduraren zenbatespenean partaidetzako enpresaren

ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

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

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

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

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

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

ondare garbia hartzen da kontuan, balioespen-datan dauden eta partaidetzakoaren balantzean identifika daitezkeen elementuei dagozkien isilbidezko gainbalioen arabera zuzenduta.

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

Finantza-aktiboaren baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datxekion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboari. 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-aktiboari baja ematen eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko balioak duen finantza-pasibo bat aitortzen du finantza-aktiboaren lagapenetan haien jabetzari datxekion arriskuak eta onurak funtsean gordetzen direnean.

4.6.2. Finantza-pasiboak

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

Sozietateak dituen finantza-pasibo nagusiak ordaindutako eta ordaindu gabeko epemuga-pasiboak dagozkie. Sozietateak, balioeste aldera, "Ordaindu beharreko zordunak eta partidak" kategorian sailkatu ditu; hasieran,

existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

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

Baja de activos financieros

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

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

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

4.6.2. Pasivos financieros

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

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas

beren arrazoizko balioan balioesten dira eta, hasierako aitortpenaren ondoren, kostu amortizatuan.

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 eskudiru garbiaren baliokidea da. 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 aldian 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 aldian likidatzen ez diren heinean.

- **Merkataritza-hartzekodunak:** Sozietatearen merkataritza-hartzekodunek, oro har, urtebeteko edo gutxiagoko epemugak dituzte eta ez dute berariaz interesik

a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.

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

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

La entidad contabiliza estos pasivos financieros en el pasivo corriente del balance dado que se trata de obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el periodo 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 liquiden 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

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 balioan erregistratzen dira; transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren balioak 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 aldian likidatzen ez diren heinean.

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

- 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

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. 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 período en el que se devenguen.

- 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.

- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 18), cuyo vencimiento suele ser de un período 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

maileguak jasotzen dira. 2019ko abenduaren 31n 8,75 milioi euro ziren eta amortizazio-epea 8 urtekoa. (10 milioi euro 2018ko abenduaren 31n).

recoge préstamos concedidos por el Gobierno Vasco que a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 8,75 millones de euros y plazo de amortización es de 8 años. (10 millones de euros a 31 de diciembre de 2018).

• **Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:**

"Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezin maizterekin formalizatutako kontratuen azalera- eskubidea lagatzeko aukerengatik eta 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.

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

4.6.3. Arrazoizko balioa

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

Oro har, arrazoizko balioan balioetsitako finantza-tresnak balioestean, sozietateak balio hori merkatu-balio fidagarri bat erreferentzia hartuta kalkulatu du, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da arrazoizko balio

• **Otros pasivos financieros no corrientes:**

El epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" recoge los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota 4.3. Estos pasivos financieros no devengan intereses ni primas y se reconocen a valor de reembolso, importe efectivo recibido, sin considerar el efecto financiero hasta su vencimiento, al considerarse que el coste amortizado no difiere sustancialmente del valor de reembolso.

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

4.6.3. Valor razonable

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

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado

horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez daukaten tresnetarako, arrazoizko balioa, hala badagokio, balioespen-ereduak eta teknikak aplikatuz lortzen da.

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

4.6.4. Ondare propioko tresnak

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

Tresna horiek zuzeneko jaulkipen-kostuetatik jasotako zenbateko 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 aitortzen transakzio horrengatik emaitzen kontuan.

4.6.5. Eskudirua eta eskudiruaren baliokideak diren aktibo likidoak

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

4.6.6. Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

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

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

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

4.6.6. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

4.7. IZAKINAK

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

Hauek dira izakinak balioesteko jarraitutako irizpideak:

- Eskuratutako eraikinak eta erosleentasunak 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 dagozkien, egonez gero, baita erosketarekin zerikusia duten gastuei (eskualdaketen gaineko zergak, erregistro-gastuak, etab.) eta egindako finantza-gastuei dagozkien. Hau da, lursailak edo orubeak sozietatearen ondarean sartzea eta horiek egokitzeko obrak hastea aldi berean gertatzen ez badira, epaitzen da aldi horretan ez dela bidezkoa finantza-gastuen aktibazioa. Era berean, aktibazioa gelditu egiten da eraikuntzan edo urbanizazioan etenaldirik egonez gero. Beraz, sozietateak ez du finantza-gasturik aktibatzen lurzorua hiritza-garapenerako beharrezkoak diren hiritza-jarduketak egiten ari diren aldian.
- Aribideko sustapenak zuzenean jasandako kostu guztiak gehituz balioesten dira, lursailak eta orubeak zein sustapenei jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk barne, hala nola eraikuntzari, gainbegiratzeari, koordinazioari eta eraikuntzaren kudeaketari dagozkionak, baita eraikuntza-aldian saltzeko moduan dauden unera arte egindako finantza-gastuak ere.
- Eraikitako eraikinak balioesteko, zuzenean jasandako kostu guztiak eta sustapenari jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk gehitzen dira. "Aribideko

4.7. EXISTENCIAS

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

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

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

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.
- 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,

transfiere de “Promociones en curso” a “Edificios construidos” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.

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

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

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 oinarrituak daudelarik; ezagutzera eraman den demandan; izakinak aurkitzean eta higiezinaren sektorearen ezagutzean.

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 urbanistikokoaren arabera. Hondar-metodo dinamikoa, lursailak baloratzeko gehienbat erabiltzen den metodoak, 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

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 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

emateko. Zentzu honetan, Entitatearen zuzendaritzak tasazioak eta erabilitako hipotesiak berrikusten ditu, eta lurren erabilpena eta ustiapena programa-kontratueta aurreikusitako hirigintza promozio edo ziurrenik izan dezakeen erabilpena doitzen du. Behar denean, berrikuspen hauek independenteak diren tasatzaileek egindako tasazioak zuzentzea dakar.

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

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

Nolanahi ere, higiezin sektorearen egungo egoera eta sozietatearen finantza-egoera direla-eta, sozietatearen izakinen arrazoizko balioaren eta horiek eskudiru bihurtzeko balioaren arteko diferentziak agerian jar litezke.

4.8. MOZKINEN GAINEN ZERGA

Mozkinen gaineko zergagatik gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatik gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatik gastuari edo diru-sarrerari dagokion zatia barne hartzen ditu.

Zerga arrunta sozietateak ekitaldi bateko mozkinaren gaineko zergaren zerga-likidazioen ondorioz ordaintzen duen kopurua da. Zergaren kuotako kenkariak eta beste zerga-abantaila batzuek, atxikipenak eta konturako ordainketak izan ezik, eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietakoak diren eta benetan honetan aplikatu diren zerga-galera konpentsagarriek zerga arruntaren zenbatekoa txikiagotzen dute. Mozkinen gaineko zerga arruntagatik 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 argitaratzeko dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

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.

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.

Zerga geroratuagatikoko gastua edo diru-sarrera zerga geroratuagatikoko 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-kenkariengatikoko kredituak barne hartzen dira. Zenbateko horiek erregistratzeko, kasuan kasuko denbora-diferentziari edo kredituari aurreikuspenei jarraiki berreskuratze edo likidatzeko baliatuko den karga-tasa aplikatzen zaio, ekitaldiaren amaieran indarrean edo onetsita eta argitaratzeke dagoen araudiaren arabera.

Bai mozkinen gaineko zerga arruntagatikoko gastua edo diru-sarrera bai geroratuagatikoa 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 aitortpena edo baja ez baitaude negozio-konbinazioaren barruan.

Bestalde, zerga geroratuengatikoko 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 eragiketa batean beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzetik ez badatoz (salbu eta negozio-konbinazio batean). Zerga geroratuengatikoko gainerako aktiboak (zerga-oinarri negatiboak eta konpentsatzeke dauden kenkariak) soilik aitortzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea.

Denbora-diferentzia zergapegarri guztietarako aitortzen dira zerga geroratuagatikoko pasiboak, ez zerga-emaitzari ez kontabilitate-emaitzari 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

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 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

lehengoratzenean kontrolatu ahal badu eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzeari.

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

Kontabilitate-bukaera bakoitzean erregistraturiko zerga geroratuagatik aktiboak berriro aztertzen dira eta egokiak diren zuzenketak egiten zaizkie, etorkizunean berreskuratzeari buruzko zalantzen arabera. Era berean, bukaera bakoitzean balantzean erregistratu ez diren zerga geroratuagatik aktiboak ebaluatzen dira eta aitortu egiten dira, berreskuratzea eta etorkizunean zerga-mozkinak ateratzea gertagarri bihurtzen den heinean.

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

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

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

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

Higiezinaren sustapen bateko salmenta-unitateei esleitutako kostua zehazteko, saldu beharreko

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

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

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

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

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a

unitate bakoitzari sustapenaren guztizko kostuen zati bat esleitzen zaio; hori ateratzeko, kostuoi elementuaren salmenta-prezioak sustapeneko elementuak, osorik hartuta, saltzeko guztizko prezioan duen pisu espezifikoak aplikatzen zaie. Era berean, higiezinaren unitateak ematen diren unean, hornidura bat aitortzen da salmenta horiei dagokienez egiteke dauden kostuengatik eta emandako 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-kontratuak dagokien zenbateko geroratua, sustapenok ez zaizkionean bezeroari eman eta, beraz, salmenta aitortu ez denean, balantze erantsiko pasiboaren "Bezeroen aurrerakinak" epigrafean erregistratzen dira eta arrunt gisa sailkatzen dira, sustapenaren salmenta aitortzeko aurreikusitako 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.

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

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

hornidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

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

año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

4.11. 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-kontratuagatiko diru-laguntzak

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

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

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

Subvenciones por Contrato-Programa

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

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

Las subvenciones por Contrato-Programa que tienen la consideración de no reintegrables, según se inicia la ejecución de las promociones, 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

finantza-pasibo batzuk" epigrafeetan, hurrenez hurren (21. eta 18. oharra).

Horrenbestez, programa-kontratuagatik 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 tarte da, horri lotutako diru-laguntzaren eraginez doitu, positiboa zein negatiboa izan, erregistro-irizpidea hau kontuan hartuz:

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

Lagapenak

Sozietateak, bere jardura garatzean, bizitegi-aprobetxamenduko erakunde publiko batzuen doako lagapenak jaso ahal ditu; horiek salmentabarioan 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.

2019ko eta 2018ko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzorulagapenengatik.

corto plazo – Otros pasivos financieros", respectivamente (Notas 21 y 18) respectivamente.

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

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

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 2019 y 2018 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

4.12. PERTSONAL-GASTUAK

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

Epe laburreko ordainsariak

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

Kargua uzteagatik kalte-ordainak

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

4.12. GASTOS DE PERSONAL

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

Retribuciones a corto plazo

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

Indemnizaciones por cese

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

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

Langileekin erretiro, lan-ezintasuna eta heriotzako kontingentziaren ondorioz hartutako konpromisoak kanpora eraman dira. Sozietateak hartutako betebeharrak ekonomikoak Itzarri borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundeari urtero egiten zaizkion ekarpenen ordainketara mugatuta daude; horiek langileekin hartutako konpromisoak arautzen dituzten araudietan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza dira.

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

4.14. INGURUMEN-IZAERAKO ONDARE-ELEMENTUAK

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

4.15. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO TRANSAKZIOAK

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

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. 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

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.

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

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

lido 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 jarduera 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

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. 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

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.
- 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:

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.
- 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:

- 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.
- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

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

Kreditu-arriskua:

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan diruzaintza eta baliokide diren aktibo likidoak ditu. Diruzaintza, gehiengo batean Sozietatearen akziodunak diren finantza-erakundeetan dago (12. oharra).

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

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.

Likidezia-arriskua:

Konprometituta dituen ordainketei edo inbertsio berrien ondoriozko konpromisoari 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 babesak dauzka, bai Eusko Jaurlaritzarena bai finantza-erakundeena.

Bestalde, sozietatearen hornitzaile nagusiek finantza-erakundeetako 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 kargurakoak direla baina finantza-arriskua ziurtapenaren deskontua egiten duen eraikitzaileari dagokiola.

Sozietateak oinarritzko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrek 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 2020ko ekitaldiko urtariletik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketarak 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

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.

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 2020 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

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.

lido 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 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 baino 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

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 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

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.

Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La mayoría de los préstamos y créditos de la Sociedad están indexados al Euribor.

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

6. IBILGETU UKIEZINA

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Hauek dira 2019ko eta 2018eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2019 Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.413.796	-	(48)	1.413.844
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.227.467)	(76.974)	48	(1.304.489)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	186.329	(76.974)	-	109.355
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	-			
Guztira / Total	186.329	(76.974)	-	109.355

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

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

2019ko eta 2018ko abenduaren 31n bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.029.980 eurokoak (1.029.133 euro 2018ko ekitaldian).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.029.980 euros (1.029.133 euros en el ejercicio 2018).

7. IBILGETU MATERIALA

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Hauek dira 2019ko eta 2018ko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2019 Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketa edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>15.879.124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.177.520</u>	<u>18.056.644</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	15.129.286	-	-	2.177.520	17.306.807
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.198.174</u>	<u>62.896</u>	<u>-</u>	<u>180.015</u>	<u>2.441.085</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	-	-	-	128.054
• Altzariak / Mobiliario	838.446	2.558	-	180.015	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	550.328	60.338	-	-	610.666
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.042	-	-	-	15.042
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>59.419</u>	<u>1.679.429</u>	<u>-</u>	<u>(1.703.961)</u>	<u>34.887</u>
Guztira / Total	18.136.717	1.742.325	-	653.574	20.532.616
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(4.489.739)</u>	<u>(487.578)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.977.317)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>(1.928.217)</u>	<u>(120.855)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.049.072)</u>
• Erremintak / Utillaje	(475.207)	(62.223)	-	-	(537.430)

• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(126.710)	(552)	-	-	(127.262)
• Altzariak / Mobiliario	(821.784)	(24.428)	-	-	(846.212)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(489.474)	(33.652)	-	-	(523.126)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.042)	-	-	-	(15.042)
Guztira / Total	(6.417.956)	(608.433)	-	-	(7.026.389)
NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	<u>(561.946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(561.946)</u>
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>10.827.439</u>	<u>(487.578)</u>	<u>-</u>	<u>2.177.520</u>	<u>12.517.381</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	10.639.547	(487.578)	-	2.177.520	12.329.489
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>269.957</u>	<u>(57.959)</u>	<u>-</u>	<u>180.015</u>	<u>392.013</u>
• Erremintak/ Utillaje	191.097	(62.223)	-	-	128.874
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	1.344	(552)	-	-	792
• Altzariak / Mobiliario	16.662	(21.870)	-	180.015	174.807
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	60.854	26.686	-	-	87.540
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Eqite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>59.419</u>	<u>1.679.429</u>	<u>-</u>	<u>(1.703.961)</u>	<u>34.887</u>
Guztira / Total	11.156.815	1.133.892	-	653.574	12.944.281

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>15.879.124</u>	=	=	=	<u>15.879.124</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	15.129.286	-	-	-	15.129.286
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.182.627</u>	<u>15.547</u>	=	=	<u>2.198.174</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	-	-	-	128.054
• Altzariak / Mobiliario	838.446	-	-	-	838.446
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	534.781	15.547	-	-	550.328
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.042	-	-	-	15.042
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>12.000</u>	<u>47.419</u>	=	=	<u>59.419</u>
Guztira / Total	18.073.751	62.966	-	-	18.136.717
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(4.031.263)</u>	<u>(458.476)</u>	=	=	<u>(4.489.739)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>(1.751.838)</u>	<u>(176.379)</u>	=	=	<u>(1.928.217)</u>
• Erremintak / Utillaje	(412.219)	(62.988)	-	-	(475.207)
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(125.288)	(1.422)	-	-	(126.710)
• Altzariak / Mobiliario	(746.912)	(74.872)	-	-	(821.784)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(447.233)	(36.347)	-	-	(483.580)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(20.186)	(750)	-	-	(20.936)
Guztira / Total	(5.783.101)	(634.855)	-	-	(6.417.956)

	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>11.285.915</u>	<u>(458.476)</u>	=	=	<u>10.827.439</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	11.098.023	(458.476)	-	-	10.639.547
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>430.789</u>	<u>65.994</u>	=	=	<u>269.957</u>
• Erremintak/ Utillaje	254.085	(62.988)	-	-	191.097
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	2.766	(1.422)	-	-	1.344
• Altzariak / Mobiliario	91.534	(74.872)	-	-	16.662
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	87.548	(20.800)	-	-	66.748
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(5.144)	(750)	-	-	(5.894)
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>12.000</u>	<u>47.419</u>	=	=	<u>59.419</u>
Guztira / Total	11.728.704	(571.889)	-	-	11.156.815

Izakinen arloan 2019ko ekitaldian gertatu diren gehikuntza eta intsuldaketa nagusiak Sozietateak Bilboko bulego berriak hartuko dituzten lokalak egokitzeko egin dituen inbertsioei dagozkie. Amezolan, Trenbide kalean, kokatuta dauden bulego horiek, 2019ko ekitaldiaren itxieran, hipotekatuta daude 986.000 euroko mailegu baten berme gisa.

Gainera, "Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Gamarrako Atea kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren eta 2019ko abenduaren 31n 1.463.662 euroko mailegu baten bermean zeuden hipotekatuta (1.625.116 euro 2018ko abenduaren 31n) (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

Las principales adiciones y traspasos de existencias del ejercicio 2019 corresponden a las inversiones realizadas por la Sociedad para el acondicionamiento de los locales destinados a las nuevas oficinas de Bilbao ubicadas en la C/ Ferrocarril en Amezola. Estas oficinas se encuentran hipotecadas en garantía de un préstamo por importe de 986.000 euros al cierre del ejercicio 2019.

Adicionalmente, 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, los cuales se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2019 en garantía de un préstamo por importe de 1.463.662 euros (1.625.116 euros al 31 de diciembre de 2018) (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

horren gainean eraikitako etxebizitzan 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 antzintasun handieneko jabeek saltzeko ikuspegi berri bat aztertzen ari da. Sozietateak horren balio guztia (562 mila euro) narriatu zuen aurreko ekitaldietan.

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

Elkarteak ez die, ez 2018ean ez 2019ean inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialetan, zerikusirik duten aldeei.

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

2019ko eta 2018ko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 1.448.879 eurokoak eta 687.406 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

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 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 2018 ni en 2019.

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 2019 y 2018, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 1.448.879 euros y 687.406 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Euroak / Euros	31/12/2019	31/12/2018
Tresnak / Utillaje	44.077	44.077
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	122.534	122.527
Altzariak / Mobiliario	830.270	117.385
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos de procesos de información	436.957	388.376
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	15.041
Guztira / Total	1.448.879	687.406

2019ko eta 2018ko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

En los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Hauek dira 2019ko eta 2018ko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2019 Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharra) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	4.380.026	-	204.150	(1.784.602)	2.799.574
• Eraikuntzak / Construcciones	38.861.384	-	2.228.550	(10.454.435)	30.635.499
Guztira / Total	43.241.410	-	2.432.700	(12.239.037)	33.435.073
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(3.532.771)	(1.084.501)	-	1.460.935	(3.156.337)
NARRIADURA / DETERIORO:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.348.146)	(246.811)	-	306.824	(1.288.133)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	4.380.026	-	204.150	(1.784.602)	2.799.574
• Eraikuntzak / Construcciones	33.980.467	(1.331.312)	2.228.550	(8.686.676)	26.191.029
Guztira / Total	38.360.493	(1.331.312)	2.432.700	(10.471.278)	28.990.603

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharra) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	5.257.612	-	63.275	(940.861)	4.380.026
• Eraikuntzak / Construcciones	55.054.607	-	2.596.299	(18.789.522)	38.861.384
Guztira / Total	60.312.219	-	2.659.574	(19.730.383)	43.241.410
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(3.736.750)	(1.623.189)	-	1.827.168	(3.532.771)
NARRIADURA / DETERIORO:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(640.849)	(781.908)	-	74.611	(1.348.146)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	5.257.612	-	63.275	(940.861)	4.380.026
• Eraikuntzak / Construcciones	50.677.008	(2.405.097)	2.596.299	(16.887.743)	33.980.467
Guztira / Total	55.934.620	(2.405.097)	2.659.574	(17.828.604)	38.360.493

2019ko eta 2018ko 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 etxebizitzaren eskuratzeko aukera daukan, prezioetik kontratuak iraun duen bitartean ordaindu diren errenten zenbatekoen zati bat eta kontratua sinatzean ordaindutako azalera-eskubidea lagatzeko aukeraren zenbatekoa kenduta. Beraz, sozietatearen higiezin inbertsioen xedea, soilik etxebizitzari eta horien erantsiei baitagokio, alokairua bakarrik da.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 superficie abonado a la firma del contrato. Por lo tanto, el destino de las inversiones inmobiliarias de la sociedad, que se corresponde exclusivamente

Era berean, 2014ko ekitaldian, sozietateak Arabako Foru Aldundiarekiko (AFA) lankidetzaz hitzarmena 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 maiatzean bukatzen da epea.

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

2019ko ekitaldian zehar ez da mota honetako eragiketak egin Alokabiderekín.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren arabeko inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezinak kostea jasotzen du, 2019ko ekitaldian dauden mugimenduak partikularrekín sinatutako kontratu berriei dagozkie.

Hauek ziren, 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n, higiezinak inbertsionat jotzen ziren etxebizitzak eta eranskinak metro karratuak eta kokapena:

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

No se han realizado operaciones de este tipo con Alokabide durante el ejercicio 2019.

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 2019 se corresponden a los nuevos contratos firmados con particulares.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	metro karratuak / metros cuadrados			
	2019ko ekitaldia / Ejercicio 2019		2018ko ekitaldia / Ejercicio 2018	
	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Locales Comerciales	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Locales Comerciales
Bizkaia	7.036	4.172	7.985	2.521
Gipuzkoa	8.780	402	6.839	578
Araba / Alava	17.793	1.632	25.487	1.650
Guztira / Total	33.609	6.206	40.311	4.749

2019ko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 1.466.512 euro izan dira, (2.420.158 euro 2018ko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatik diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Era berean, 2019ko ekitaldian 213.937 euro egin dira; (907.621 euro 2018ko ekitaldian), diru kopuru hau kontratu hauetan azaltzen den erosteko aukeraren sortzapenei dagokie eta 'Negozio zifraren zenbateko garbia - Errentengatik diru-sarrerak' idazpuruan erregistratuak daude. Bestalde, higiezin hauei dagozkien 2019ko ekitaldian sortutako ustiapen-gastuak, gehienbat, higiezinetak inbertsioen amortizazio-gastuekin bat datoz.

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2019 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 1.466.512 euros (2.420.158 euros durante el ejercicio 2018), 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 2019 se han registrado 213.937 euros (907.621 durante el ejercicio 2018) correspondientes a devengos de la opción de compra que incluyen estos contratos y registrados, asimismo, en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por rentas". Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2019 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

2019ko abenduak 31n, errentariengandik jasotako azalera-jabetza emateko aukeren zenbatekoa eta emaitzei egotzi gabe dagoena, fidantzekin batera 446.091 eurokoa da (665.005 euro 2018an) eta atxikitzen den balantzearen "Zorrak epe luzera - Beste finantza-pasibo batzuk" idazpuruan erregistratua dago.

Al 31 de diciembre de 2019, el importe de las opciones de cesión de propiedad superficialia recibidas de los arrendatarios y pendientes de imputar a resultados, así como de las fianzas asciende a 446.091 euros (665.005 euros en 2018), y figuran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

Bestalde, 2019ko ekitaldian, elkarteak, babestutako alokairu erregimenean zeuden 116 etxebizitza besterendu ditu (194 etxebizitza 2018 urtean). Era honetan 297.792 eurotako (2018ko ariketan 5.994.315 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

Por otro lado, durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha enajenado 116 elementos (194 elementos en el ejercicio 2018) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 297.792 euros (5.994.315 euros en ejercicio 2018) que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

2019ko ekitaldiaren itxieran onartutako balioaren narriaduraren azterketaren emaitzak, 60.013 euroko irabaziak daudela aditzera eman du (707.297 euroko galera 2018ko ekitaldian). Galera hauek, batez ere,

El resultado del análisis del deterioro de valor reconocido al cierre del ejercicio 2019, considera un importe de 60.013 euros de beneficios (707.297 euros de pérdidas en el

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.

2019ko eta 2018ko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2019ko eta 2018ko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2019ko eta 2018ko 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 garatzeari buruzko kontratu-betebeharrik ere. Mantentzerako, konponketetarako eta hobekuntzetarako kontratu-betebeharrik ez dira garrantzitsuak.

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

ejercicio 2018), responden, fundamentalmente, a la disminución del valor recuperable de algunas de las inversiones inmobiliarias (viviendas), en función del rendimiento esperado de los contratos de alquiler, considerando asimismo, las posibles pérdidas, en el supuesto de que se ejerciten las opciones de compra que han sido descritas, así como las subvenciones asignadas estas inversiones.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 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

9.1. FINANTZA-ERRENTAMENDUAK - ERRENTATZAILEA

Sozietateak, 2010eko urriaren 1ean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarekin erosteko aukera ematen duen finantza-errentamenduko kontratu bat formalizatu zuzen, lehen bere jarduera garatzen zuen bulegoak 20 urteko aldiari alokatzeko; errentariak urte bakoitzaren amaieran urte bakoitzetarako adostutako erosketa-aukera gauzatzeko posibilitatea dago. Sozietatearen administratzaileek ez daukate aukera hori gauzatzeari buruzko

9. ARRENTAMIENTOS

9.1. ARRENTAMIENTOS FINANCIEROS - ARRENTADOR

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

arrazoizko zalantzarik, eta, gainera, errentamenduaren hasieran errentamenduagatik adostutako gutxieneko ordainketen balio eguneratua alokatutako aktiboaren arrazoizko balio ia guztia zen; beraz, eragiketa finantza-errentamendu gisa erregistratu zen, aktiboari baja eman zitzaion eta jaso beharreko gutxieneko ordainketen balio eguneratuko kreditua (hondar-balioa gehituta, kontratuaren interes-tasa implizituari kenduta) aitortu zen.

2019ko abenduaren 31n, arestian deskribatutako finantza-errentamenduari dagozkion sozietatearen aldeko kredituak, beste kontzeptu batzuekin batera, balantze erantsiko aktibo ez-arruntaren "Epe luze finantza-inbertsioak - Hirugarrentzako kredituak" epigrafean eta aktibo arruntaren "Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk - Askotariko zordunak" epigrafeetan daude erregistratuta, 1.865.247 eurotan eta 75.235 eurotan, hurrenez hurren (1.954.545 eurotan eta 67.223 euro 2018ko abenduaren 31n).

Honela berdinkatzen dira finantza-errentamendu gisa sailkatutakoan egindako guztizko inbertsio gordina eta 2019ko eta 2018ko ekitaldiaren amaierako balio eguneratua:

cada año. Los Administradores de la Sociedad no tienen dudas razonables de que se vaya a ejercitar dicha opción, y adicionalmente, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento al comienzo del arrendamiento suponía la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado, por lo que se registró la operación como un arrendamiento financiero, dándose de baja el activo y reconociéndose un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir más el valor residual, descontados al tipo de interés implícito del contrato.

Los créditos a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 correspondientes al arrendamiento financiero descrito anteriormente, figuran registrados, junto con otros conceptos, en los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a terceros" del activo no corriente y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Deudores varios" del activo corriente del balance adjunto por importes de 1.865.247 euros y 75.235 euros, respectivamente, (1.954.545 euros y 67.223 euros al 31 de diciembre de 2018).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

	Euroak / Euros			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Epe Laburra / Corto Plazo	Epe Luzea / Largo Plazo	Epe Laburra / Corto Plazo	Epe Luzea / Largo Plazo
Kobratu beharreko zenbateko gordina / <i>Importe bruto a cobrar</i>	202.388	2.752.623	200.782	2.984.330
Gainditutako kobratzeko kuota pendienteak / <i>Cuotas vencidas pendientes de cobro</i>	-	-	-	-
Ken finantza-sarrerak / <i>Menos - Ingresos financieros</i>	(127.153)	(887.376)	(133.559)	(1.029.785)
Kobratu beharreko finantza-errentamenduengatik ordainketen balio eguneratua / <i>Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar</i>	75.235	1.865.247	67.223	1.954.545
Baliozko hondatze gutxiago / <i>Menos deterioro de valor</i>	-	-	-	-
Guztira / Total	75.235	1.865.247	67.223	1.954.545

2019ko eta 2018ko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, errentamendu horrengatik jaso beharreko gutxieneko kobrantzak, balio-narriadurak

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dicho arrendamiento, sin incluir los deterioros de valor,

barne hartu gabe, eta balio eguneratuarena, epemugaka xehatuta:

y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euroak / Euros					
	31.12.2019			31.12.2018		
	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual
Gehienez urtebete / Hasta un año	202.388	127.153	75.235	200.782	133.559	67.223
Ez - arruntak / No corrientes						
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	1.074.302	549.375	524.927	1.065.775	589.361	476.414
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	1.678.321	338.001	1.340.320	1.918.555	440.424	1.478.131
Ez-arrunten guztizkoa / Total no corrientes	2.752.623	887.376	1.865.247	2.984.330	1.029.785	1.954.545
Guztizkoa / Total	2.955.011	1.014.529	1.940.482	3.185.112	1.163.344	2.021.768

Bestalde, honela berdinkatzen ziren etorkizuneko gutxieneko kobrantzak 2019ko eta 2018ko hasieran eta amaieran:

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
Saldoa urtarrilaren 1ean / Saldo al 1 de enero	3.185.112	3.404.801
Kobrantzak / Cobros	(200.782)	(196.243)
Kontratuen suntsiarazpena / Resolución de contratos	-	-
Interes tasa arautzea / Regularización tipo de interés	-	-
Beste batzuk / Otros	(29.319)	(23.446)
Saldoa abenduaren 31ean / Saldo a 31 de diciembre	2.955.011	3.185.112

li

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, 2019ko eta 2018ko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komun, 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 2019 y 2018, 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	
	2019	2018
Gehienez urtebete / Hasta un año	1.085.028	1.506.289
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	1.691.168	2.332.354
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	314.774	442.531
Guztira / Total	3.090.970	4.281.174

9.3. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

2019ko ekitaldian zehar Sozietateak Bilboko bulegoak bere jabetzako local batzuetara mugitu ditu. Data horretara arte, Sozietateak Bilbon eta Donostian zituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez ziren haren jabetzakoak; aitzitik, alokairu-araubidean okupatuta zeuden. Horretarako, 2019ko eta 2018ko ekitaldietan sortutako alokairuengatiko gastuak 171.791 euro eta 235.377 euro izan dira, hurrenez hurren; galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Hauek ziren, 2019ko eta 2018eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

9.3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha traspasado sus oficinas de Bilbao a unos locales de su propiedad. Hasta dicha fecha, los locales en los que se encontraban ubicadas las oficinas de la Sociedad en Bilbao y Donostia no eran de su propiedad, sino que estaban ocupados en régimen de alquiler, registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2019 y 2018 por importes de 171.791 euros y 235.377 euros, respectivamente, y que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Gehienez urtebete / Hasta un año	46.935	186.905
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	30.849	76.369
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	-	-
Guztira / Total	77.784	263.274

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2019ko edo 2018ko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierrentan eman. Ez dago kontratu horien arabera ordainketa kontingenterik.

2019ko eta 2018ko ekitaldien amaieran, erakundeak errentatzaileek eskatutako legezko fidantzak eratuta zeuzkan, eta haien balioa, ekitaldiaren bukaeran, 26.162 eta 55.163 euro ziren, hurrenez hurren. Ez dira abalak aurkeztu arrendamendu hauen berme gisa.

Ni al cierre de los ejercicios 2019 ni 2018, 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.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Entidad tiene constituidas las fianzas legales exigidas por los arrendadores, cuyo valor al cierre del ejercicio ascienden a 26.162 y 55.163 euros, respectivamente. No se han depositado avales como garantía de estos arrendamientos.

10. FINANTZA – AKTIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

10. ACTIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, 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:

2019.12.31 / 31.12.2019:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.088.919	10.265.817	12.354.736
Ondarearen tresnak / Instrumentos de patrimonio	-	-	-
Guztira / Total	2.088.919	10.265.817	12.354.736

2018.12.31 / 31.12.2018:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.104.919	7.567.592	9.672.511
Ondarearen tresnak / Instrumentos de patrimonio	41.667	-	41.667
Guztira / Total	2.146.586	7.567.592	9.714.178

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. EPEMUGEN ARABERAKO SAILKAPENA

Hauxe zen epemuga zehatza edo zehaztu daitekeena duten epe luzeko finantza-aktiboen epemugen araberako sailkapena, 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n:

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

2019.12.31 / 31.12.2019:

Kategoriak / Categorias	Euroak / Euros					
	2021	2022	2023	2024	> 2025	Guztira / Total
Finantza-errentamendua / Arrendamiento financiero	84.213	93.860	104.222	115.346	1.467.606	1.865.247
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	223.672	223.672
Guztira / Total	84.213	93.860	104.222	115.346	1.691.278	2.088.919

2018.12.31 / 31.12.2018:

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

10.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-AKTIBOEN KATEGORIEN ARABERA

Bestalde, hauek izan dira 2019ko eta 2018eko ekitaldietako finantza-aktiboen kategorietatik etorritako galera eta irabazi garbi nagusiak:

10.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Por otra parte, las principales pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros de los ejercicios 2019 y 2018, son las siguientes:

	Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	
	2019	2018
Balio negoziagarrietako finantza-sarrerak eta bestelakoak / Ingresos financieros de valores negociables y otros	119.496	129.801
Irabazi garbiak galera-irabazietan / Ganancias netas en pérdidas y ganancias	119.496	129.801

11. IZAKINAK

11. EXISTENCIAS

Hauek dira 2019ko eta 2018eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2019 Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatze ak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatze ak (7. eta 8. oharrak) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	465.170	-	-	-	(363.170)	102.000
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	150.170.871	11.873.100	(9.325.535)	-	(165.979)	152.552.457
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	61.605.227	29.803.845	(33.658.955)	-	(827.654)	56.922.463
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	24.435.092	473.874	42.984.490	(2.969.731)	(43.913.787)	21.009.938
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	2.944.266	1.544.751	-	-	(2.944.266)	1.544.751
Guztizkoa / Total	239.620.626	43.695.570	-	(2.969.731)	(48.214.856)	232.131.609
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(189.326)	-	-	-	87.326	(102.000)
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(37.552.245)	(10.148.179)	-	-	2.618.921	(45.081.503)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(733.439)	(62.557)	-	-	-	(795.996)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(9.779.897)	(890.015)	-	-	1.341.103	(9.328.810)
Guztizkoa / Total	(48.254.907)	(11.100.751)	-	-	4.047.350	(55.308.309)
Guztizkoa / Total	191.365.719	32.594.826	-	(2.969.731)	(44.167.514)	176.823.300

2018 Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzientza ko eskualdatzeak (8. oharra) / Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	706.208	-	-	-	(241.038)	465.170
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	175.794.060	17.205.730	(42.676.738)	-	(152.181)	150.170.871
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	42.992.546	17.782.486	2.159.917	-	(1.329.722)	61.605.227
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	26.243.728	1.105.885	40.516.821	(2.659.574)	(40.771.768)	24.435.092
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	24.293	3.018.382	-	-	(98.409)	2.944.266
Guztizkoa / Total	245.760.835	39.112.483	-	(2.659.574)	(42.593.118)	239.620.626
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(430.364)	-	-	-	241.038	(189.326)
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(34.100.904)	(3.464.674)	-	-	13.333	(37.552.245)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(733.439)	-	-	-	-	(733.439)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(8.624.600)	(1.892.038)	-	-	736.741	(9.779.897)
Guztizkoa / Total	(43.889.307)	(5.356.712)	-	-	991.112	(48.254.907)
Guztizkoa / Total	201.871.528	33.755.771	-	(2.659.574)	(41.602.006)	191.365.719

(*) Administrazioaileek zenbatesten dute partida honetan 2019ko abenduaren 31n dagoen saldoak 21.506 mila euro, gutxi gorabehera urtebete baino gehiagoko heltze-aroa edukiko duela (42.129 mila euro 2018ko abenduaren 31n).

(**) Ekitaldian kapitalizatutako ineteresak hartzen ditu bere baitan (11.4 Oharra).

(*) Los Administradores estiman que, del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2019, un importe de 21.506 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (42.129 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

(**) Incluye los intereses capitalizados en el ejercicio (Nota 11.4).

11.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

Erakundearen lursailen xedea hirigintza-jarduketak sustatzea eta etxebizitza babestuak sustatzea da. Helburu horretarako, erakundeak tokiko, probintziako edo autonomia-erkidegoko erakundeei eskuratzen dizkie lursailak, eta antolatzen diren ordainketa-bideek lokalak, etxebizitzak eta horien eranskinak ematea barne

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.

hartu ohi dute. Konpromiso horiek 11.7 oharrean jasota daude.

Lursail eta orubeei dagokienez, 2019ko ekitaldian egindako erosketak nagusiak izan dira, alde batetik, Hondarribiko Udalari erositako lurzatiak 42 BOE + 42 BOE alokairuan + 34 ES sustatzeko eta, bestetik, Zorrotaurreko 1. egikaritze-unitatearen urbanizazioaren jarraipena eta San Inazio Zubia.

Halaber, 2019ko ekitaldian, Lursail eta orubeak epigrafetik Eeaitako eraikuntzak izeneko epigraferaldatu da, batez ere, Sestao Vega Galindoko 1. Egikaritze-Unitatearen 1. fasea.

2019ko abenduaren 31n, sozietateak 7.529 mila euro erregistratu ditu narriaduragatik "Lursailak eta orubeak" epigrafearen kargura (3.451 mila euro 2018ko abenduaren 31n).

11.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2019ko eta 2018ko 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:

Durante el ejercicio 2019 las principales adquisiciones de terrenos y solares han sido la compra al Ayuntamiento de Hondarribia de parcelas para la promoción de 42 VPO + 42 VPOa + 34 VS, así como la continuación de la urbanización de la unidad de ejecución 1 y el Puente de San Ignacio de Zorrotaurre.

En el ejercicio 2019 se ha traspasado a edificios construidos desde terrenos y solares, fundamentalmente, la fase 1 de la Unidad de Ejecución 1 de Sestao Vega Galindo.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha registrado un importe neto de 7.529 miles de euros por deterioro con cargo al epígrafe "Terrenos y solares" (3.451 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

11.2. PROMOCIONES EN CURSO

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018 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:

	Milaka euro / Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Bolueta 190 VPO	22.778	16.792
Sestao-Vega Galindo 105VPO y 58 VS	-	11.507
Basauri Sarratu 65 VPO	5.903	5.627
Donostia Morlans 70 VPO	-	7.192
Barrio Peñota (Ortuella) 48 VS y 36 VS	6.763	2.068
Zarautz Aldapeta 30 VPT y 20 VPO	3.902	2.185

2019ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Sestao Vega Galindo 105 BOE+58 ES
- Sarratu (Basauri) 65 BOE
- Leioa 101 ES
- Donostia Morlans 70 BOE
- Santurtzi Rompeolas 32 ES

En el ejercicio 2019 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Sestao Vega Galindo 105VPO+58 VS
- Sarratu (Basauri) 65 VPO
- Leioa 101 VS
- Donostia Morlans 70 VPO
- Santurtzi Rompeolas 32 VS

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

- Irun Oinaurre 32 BOEa
- Hondarribi 32 BOE + 33 BOEa
- Basurto Kurg 14 EL (Ostatuetarako)
- Bolueta 108 BOE + 63 ES

22.2 oharra 2019 eta 2018 ekitaldien geleren kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

En el ejercicio 2018 se finalizaron las siguientes promociones, que fueron traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

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

La Nota 22.2 indica los efectos en la cuenta de pérdidas en los ejercicios 2019 y 2018.

11.3. ERAIKITAKO ERAIKINAK

Aldaketa nagusiak 2019ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

2019ko ekitaldian Sozietateak 416 etxebizitza saldu ditu. Horietako 88 partikularrei saldu zaizkie, 255 Alokabide, S.A.-ri 28.055 mila euroren truke, 58 Sestaoko Udalari 7.160 mila euroren truke eta 15 Hondarribiko Udalari 2.231 mila euroren truke.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Sestao Vega Galindo, 52 BOE + 7 BOE + 58 ES 15.435 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Donostia Morlans, 70 BOE 8.924 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Sarratu (Basauri), 54 BOE 7.744 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Leioa, 101 ES 7.395 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Santurtzi Rompeolas, 32 ES 4.410 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.

Aldaketa nagusiak 2018ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

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

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

11.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2019 a la venta de 416 viviendas. De estas ventas, 88 se han transmitido a particulares, 255 se han vendido a Alokabide, S.A. por importe de 28.055 miles de euros, 58 al Ayuntamiento de Sestao por importe de 7.160 miles de euros y 15 al Ayuntamiento de Hondarribia por importe de 2.231 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Sestao Vega Galindo 52 VPO + 7VPO + 58VS transmitidas con un precio de venta de 15.435 miles de euros.
- Donostia Morlans 70 VPO transmitidas con un precio de venta de 8.924 miles de euros.
- Sarratu (Basauri) 54 VPO transmitidas con un precio de venta de 7.744 miles de euros.
- Leioa 101 VS transmitidas con un precio de venta de 7.395 miles de euros.
- Santurtzi Rompeolas 32 VS transmitidas con un precio de venta de 4.410 miles de euros.

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Bilbo-Bolueta 1.go fasea, 63 ES, 108 BOE, 50 ES 3.490 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak eta 103 BOE 16.763 mila eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Hondarribia, A300.2 Muliarte lursai edo partzela, 32 BOE + 33 BOE alokairuan, 30 BOE 4.996 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak eta 18 BOE, 2.506 milaka eurotako alokairuan.
- Irun Oinaurre, RP-A3, 32 BOE 4.681 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.
- Bilbao-Bolueta fase I, 63 VS, 108 VPO, 50 VS transmitidas con un precio de venta de 3.490 miles de euros y 103 VPO transmitidas con un precio de venta de 16.763 miles de euros.
- Hondarribia, parcela A-300.2 Muliarte, 32 VPO + 33 VPO alquiler, 30 VPO transmitidas por un precio de venta de 4.996 miles de euros y 18 VPO alquiler por importe de 2.506 miles de euros.
- Irun Oinaurre RP-A3, 32 VPO alquiler transmitidas con un precio de venta de 4.681 miles de euros.

Eraikitako eraikinen narriadura

2019eko abenduaren 31n, sozietateak, 451.088 euro (1.115.297 euro garbiko kargua 2018ko abenduaren 31n) erregistratu ditu galera-irabazien kontu erantsiko "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean ordainduta, narriaduragatiko galerei dagokienez, eraikitako eraikinen baten kontabilitate-balioa bihurtetara egokitzeko. 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.

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2019, 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 por importe neto de 451.088 euros (carga de 1.115.297 euros netos al 31 de diciembre de 2018), 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. INTERES KAPITALIZATUAK

2019ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 863 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (357 mila euro 2018ko abenduaren 31n); funtsean, etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari lotutako deskontu-lerroei dagozkien. Zenbateko hori galera-kontu erantsiko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean ordainduta erregistratu da. Ez da zenbatekorik kapitalizatu atzerriko dirura aldatzeko diferentziengatik. Interesengatik kapitalizatutako guztizko zenbatekoa, erakundearen izakinen balioan sartzen diren aurreko ekitaldiei dagokiena barne, 2019ko abenduaren 31n, 8.109 mila euro ziren (7.826 mila euro 2018ko ekitaldiaren amaieran).

11.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 863 miles de euros (357 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), 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 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 2019 asciende a 8.109 miles de euros (7.826 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

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:

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzea / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	61.605.227	29.803.845	(33.658.955)	(827.654)	56.922.463
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	9.785.103	3.430.935	(3.205.067)	-	10.010.971
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	46.918.780	23.942.219	(27.863.159)	(799.889)	42.197.951
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	986.320	305.565	(237.211)	-	1.054.674
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	3.915.024	2.125.126	(2.353.518)	(27.765)	3.658.867
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	24.435.092	473.873	40.377.930	(44.276.957)	21.009.938
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	1.321.946	-	3.074.493	(1.693.442)	2.702.998
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	5.334.871	311.606	20.992.899	(21.079.718)	5.559.658
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	1.164.285	-	2.841.855	(3.679.320)	326.820
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	16.613.990	162.267	13.468.683	(17.824.477)	12.420.463
Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	465.170	-	(363.170)	(363.170)	102.000
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	465.170	-	(363.170)	(363.170)	102.000

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	42.992.546	17.782.486	830.195	-	61.605.227
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	2.412.529	4.287.087	3.085.487	-	9.785.103
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	34.115.799	11.528.704	1.274.277	-	46.918.780
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	231.193	281.046	474.081	-	986.320
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	6.233.025	1.685.649	(4.003.650)	-	3.915.024
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	26.243.728	1.105.885	37.857.248	(40.771.768)	24.435.092
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	337.574	196.165	8.324.035	(7.535.827)	1.321.947
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	6.146.024	161.646	29.438.915	(30.411.714)	5.334.871
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	278.269	176.565	709.451	-	1.164.285
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	19.481.861	571.509	(615.153)	(2.824.227)	16.613.990
Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	706.208	-	-	(241.038)	465.170
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	706.208	-	-	(241.038)	465.170

11.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK ESKURATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

2019 eta 2018 urteetan, erosketa mota hau ez da gertatu.

11.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COBROS DE CRÉDITOS

En los ejercicios 2019 y 2018 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 2019ko ekitaldiaren amaieran saltzeko

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

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, Zorrotzaurre eremuan; eremuak urbanizatu ahala gauzatzen dira. Bestalde, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, eskuarki titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta, horien ordainetan, trukaturako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Azkenik, sozietateak aribideko sustapenetan ere badauzka etxebizitzak saltzeko konpromisoak, eta horiek hornitzaileei ordaintzeko erabiltzen dira. Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

2019, sobre las que ha recibido de los futuros propietarios un anticipo, generalmente del 20% del importe total de la vivienda y sus anejos. Por último, la sociedad realiza contratos de permutas, generalmente de terrenos cedidos por los titulares para la promoción de viviendas y a cambio se entregarán viviendas, anejos y/o locales de las promociones construidas en los terrenos permutados. La sociedad también tiene compromisos de venta de viviendas en promociones en curso que son utilizadas para pagar a instituciones. El siguiente cuadro resume los compromisos firmes de venta de la Entidad:

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2019/12/31 / 31/12/2019			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzak kopurua / Nº de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop. / Nº de elementos libres
Izakinak / Existencias				
• Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	90.342	23.874	647	38
• Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	33.466	3.347	-	-
Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:	-			
• 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
Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik / Cosa futura por ejecución de obras:				
• Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)	-	4.046	-	1
• Beste / Otros	-	2.959	-	-
Guztira / Total	-	37.251	-	-

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2018/12/31 / 31/12/2018			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzaren kopurua / Nº de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop. / Nº de elementos libres
Izakinak / Existencias				
• Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	58.963	16.501	439	16
• Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	-	-	-	-
Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:	-	-	-	-
• Hondarribiako Udarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia	-	2.303	15	-
• Sestaoko Udarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Sestao	-	7.160	58	-
• Mundakako Udarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka	-	175	-	1
• Bizkaiko Foru Aldundiarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con la Diputación Foral de Bizkaia	-	145	1	1
Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik / Cosa futura por ejecución de obras:				
• Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)	-	4.046	-	1
• Beste / Otros	-	886	-	-
Guztira / Total	-	31.216	-	-

Erosteko konpromisoak

2019ko eta 2018ko abenduaren 31n ez dago lurzoruak erosteko konpromisorik.

Eskuratzeko eta eraikitzeko konpromisoak

2019ko eta 2018ko abenduaren 31ean, elakrtearen jardura sustatzailearen ondoriozko eskuratzeko edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Beste konpromiso batzuk

2015ean, Sozietateak Zorrozaurre eremuko lursailak eskuratu zizkion EAEko Administrazioari; haien ordaina eremuan zubi bat (San Inazio zubia) eraikitzea izango da; horrela, lursailak eraikuntza honen kostu-estimatuaren balioztatu dira, alde guztiek zenbatetsia. 2017an hasitako esleipen prozesua ondoren, 2018ko martxoaren 8an azpiegitura honen eraikitze-kontratua egin zuten, 8.337.611, 20 eurotako zenbatekoan. Eraikuntza hau Gauzatzen hasi eta 17 hilabetetara izango dela aurreikusten da. 2015ean estimatutako kostuarengain aplikatu behar diren gehiegizko kostuak ituntze-batzarrak

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos de compra de terrenos.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

Otros compromisos

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

konpentsatuko ditu eta jabeen urbanizazio-karga bat ezarriko zaie. Horiek dira sozietateak izakinak erosi eta saltzeko dituen konpromiso irmo bakarrak. Konprometitutako kostua 4.046 mila euroakoa da.

Junta de Concertación y repercutido a los propietarios como carga de urbanización. El coste comprometido asciende a 4.046 miles euros.

Vitoria-Gasteizko Koroatze auzorako diseinatu den Hiri Berroneratze Integraturako Proiektuari dagokionez, 2019ko ekitaldia ixtean, auzo elkartei fakturatutako zenbait aurrerakin daude, zeintzuek guztira 2.959 mila euroko zenbatekoa osatzen baitute, proiektuan sortutako eta diruz lagundu gabeko kostuaren kontura. (853 mila euro 2018an).

En relación con el Proyecto de Regeneración Urbana Integrada para el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz, al cierre del ejercicio 2019 existen anticipos facturados a las Comunidades de vecinos por importe de 2.959 miles, a cuenta del coste no subvencionado incurrido en el Proyecto. (853 miles de euros en 2018).

11.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITASUNEAN

Sozietatearen jabetzako lursail, aribideko sustapen eta eraikitako eraikin batzuk 17. oharrean zehaztutako maileguen bermean hipotekatuta daude; haien kontabilitate-balio garbia, 2019ko abenduaren 31n, 88 milioi euro ziren guztira (93 milioi euro 2018ko abenduaren 31n), gutxi gorabehera.

11.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende a 31 de diciembre de 2019 a 88 millones de euros (93 millones de euros a 31 de diciembre de 2018), se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 17.

12. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

12. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	1.427	1.507
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	31.058.218	9.921.087
Guztira / Total	31.059.645	9.922.594

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. ESKRITURETAN JASOTAKO KAPITALA

2019ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.393 akzio 2018ko 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 2019, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2018) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2019ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2019		2018eko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2018	
	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%

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

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

Legezko 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.

13.3. RESERVA LEGAL

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

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 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n:

13.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia / Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Borondatezko erreserba / Reserva voluntaria	11.671.850	11.671.850
Kapitalizazio erreserba / Reserva de capitalización	6.582.728	6.001.947
Guztira / Total	18.892.913	18.312.132

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. artikuluaekin 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.

13.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

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. 2019ko abenduaren 31ko saldoa 2018eko ekitaldiko emaitzarekin ezarri zen.

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. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

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. La variación en el saldo a 31 de diciembre de 2019 ha sido dotada con el resultado del ejercicio 2018.

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

2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, 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:

li

2019KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK

Kontzeptua / Concepto	2018.12.31 / 31.12.2018				Eransketen zerga-efektua / Efecto impositivo de las adiciones		Kentzeak / Retiros	Kentzeen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio		Emaitzarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados		2019.12.31 / 31.12.2019	
	Enandako zenbatekoa / Importe concedido	Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto	Eransketak / Adiciones	Eransketak / Efecto impositivo de las adiciones	Kentzeak / Retiros	Kentzeen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto	
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak /Subvenciones por Contratos Programa	147.676.415	26.038.329	(6.249.197)	19.789.132	2.618.564	(628.455)	(3.987.759)	957.062	(13.194.625)	3.166.710	11.474.509	(2.753.892)	8.720.627	
Sestaorako diru-laguntza / Sestaor Subvencion	8.300.000	4.315.000	(1.035.600)	3.279.400	-	-	(4.315.000)	1.035.000	-	-	-	-	-	
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	13.117.219	1.049.077	(251.778)	797.299	860.471	(206.513)	-	-	(493.006)	118.321	1.416.542	(339.970)	1.076.572	
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	914.955	(219.589)	695.366	-	-	-	-	(19.988)	4.797	894.967	(214.792)	680.175	
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	
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beste batzuk / Otros	-	205.994	(49.438)	156.556	154.679	(37.123)	-	-	(237.505)	57.001	123.168	(29.560)	93.608	
Guztira / Total	173.180.178	33.737.999	(9.097.993)	25.640.806	3.633.714	(872.091)	(8.302.759)	1.992.662	(13.945.124)	3.346.829	15.123.730	(3.629.695)	11.494.035	

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	Euroak / Euros										Zerga aldaketaren efektua / Regularización por cambio de tipo impositivo	2018.12.31 / 31.12.2018	Saldo gordina / Saldo bruto	Saldo garbia / Saldo neto
		2017.12.31 / 31.12.2017		Eransketen zerga-efektua / Efecto impositivo de las adiciones		Kentzeak / Retiros		Kentzeen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros		Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio					
Programa kontratuagatikotik diru-laguntzak /Subvenciones por Contratos Programa	145.301.101	30.834.942	22.201.159	5.800.950	(1.392.228)	(4.500.940)	1.080.226	(6.086.623)	1.463.190	1.233.398	26.038.329	(6.249.197)	19.789.132		
Sestaorako diru-laguntza / Sestao Subbención	8.300.000	-	-	4.315.000	(1.035.600)	-	-	-	-	-	4.315.000	(1.035.600)	3.279.400		
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	9.831.546	384.040	276.509	1.382.069	(331.697)	-	-	(717.032)	172.088	15.362	1.049.077	(251.778)	797.299		
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	934.943	673.159	-	-	-	-	(19.988)	4.797	37.398	914.955	(219.589)	695.366		
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	874.472	-	-	-	-	-	-	48.581	1.214.544	(291.491)	923.053		
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Beste batzuk / Otros	-	135.950	97.885	156.750	(37.620)	-	-	(86.706)	20.809	5.438	205.994	(49.438)	156.556		
Guztira / Total	165.647.191	33.504.419	24.123.184	11.654.769	(2.797.145)	(4.500.940)	1.080.226	(6.920.349)	1.660.884	1.340.177	33.737.899	(8.097.093)	25.640.806		

Hauek ziren zehatz-mehatz, 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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:

2019.12.31 / 31.12.2019:

Kontzeptua / Concepto	Egozteko 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 / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezina / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	147.676.415	11.474.509	28.479.569	39.954.078	-	22.744.823	22.744.823
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	12.117.219	1.416.542	8.451.283	9.867.825	-	8.568.431	8.568.431
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	894.967	-	894.967	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	1.872.000	1.872.000	-	-	-
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	123.168	1.360.656	1.483.824	110.703	-	110.703
Guztira / Total	173.180.178	15.123.730	48.463.508	63.587.238	110.703	31.313.254	31.423.957

2018.12.31 / 31.12.2018:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezina / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	145.301.101	26.038.329	20.724.939	46.763.268	-	21.622.650	21.622.650
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestao	8.300.000	4.315.000	3.985.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	9.831.546	1.049.077	7.477.871	8.526.948	-	6.828.431	6.828.431
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	914.955	-	914.955	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	1.872.000	1.872.000	-	-	-
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	205.994	936.120	1.142.114	130.513	-	130.513
Guztira / Total	165.647.191	33.737.899	34.995.930	68.733.829	130.513	28.451.081	28.581.594

1. eta 4.11 oharrek sozietateak Eusko Jaurlaritzak jasotzen dituen Programa-Kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dute. 2019ko ekitaldian 2019ko Programa-Kontratua gauzatu da, 6.539 mila eurotako diru-laguntzak eman direlarik. 2018ko ekitaldian 2018ko Programa-Kontratua gauzatu zen, 4.960 mila eurotako diru-laguntzak eman zirelarik.

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

Salburuako Eguneko Zentroa dirulaguntza, Gasteizko Salburuan bazterketa arriskuan zeuden pertsonen zuzendutako ekiopmendu baten (Eguneko Zentroa) gauzatze eta egokitzapenean izandako gastuei aurre egiteko jasotako diru ordainari dagokio. 2014ko ekitaldian, eta 1.000.000 eurotara iristen den, Arabako Foru Diputazioarekin sinatutako elkarlanerako hitzarmen baten parte da dirulaguntza hau. Hitzarmen honek AFA-ri 30 urtez higiezin honen doako lagapena aurreikusten du, 2044ko maiatzean bukatzen direnak. (8. Oharra).

Koroatze auzoan egindako jarduerengatik dirulaguntza, Gasteizko Koroatze auzoarentzat Hiria-aren Birgaitze Proiektu Integratu baten garapenengatik jasotako laguntzei dagokio. Proiektu honen helburua, eraginkortasun energetikoa, mugikortasun jasangarria eta IKT konponbide oso eta orekatuen garapen eta hedapenaren bitartez hiri-gune honetan bizi kalitatea era jasangarri batean hobetzea da. Proiektua, SmartEnCity proiektu eropearraren parte da, eta helburutzat CO₂tik aske diren hiri-adimentsuen sorrerarako elkarbanatutako estrategia baten diseinua du. Laguntza hauek bere oinarria, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Kontseilariak, 2016ko urriaren 25ean emandako aginduan dute oinarri. Agindu horretan 7.610.000 eurotako dirulaguntza finkatzen da proiektu honen gastuen estaldurarako eta beste. Horretaz gain finantziatorako zailtasunak dituzten pertsonak laguntzeko Berme Fondo gisa erabiliko da. Halaber, Vitoria – Gasteizko Udalarekin, 2017ko urriaren 20an sinatutako hitzarmenak 1.740.000 euroko zenbatekoa aurreikusten du sailburuaren Aginduan xedatutako zenbatekoen helburu bera betetzeko. Horretaz gain, erakundeak, bere sozioekin batera,

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 2019 se ha formalizado el Contrato- Programa del 2019, habiéndose asignado subvenciones por importe de 6.539 miles de euros. En el ejercicio 2018 se formalizó el Contrato-Programa del 2018 habiéndose asignado subvenciones por importe de 4.960 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 1.740.000 euros con el mismo destino que los importes

proiektuan, diru laguntzen akordio bat izenpetu zuen 2015ean Sare eta Berrikuntzarako Agentzia ejekutiboarekin (INEA) rekin, zeinaren bitartez, koroatze auzoko etxebizitzaren birgaitzea eraginkortasun energetikoa hobetu eat District heating zento bat sortzeari zuzendutako 3.767.219 eurotako diru kopurua jasoko du. 2019ko eta 2018ko abenduaren 31erako, Erakundeak 1.119.303 eurotako aurrerapen bat jaso zuen.

2019ko eta 2018eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzorulagapenengatik.

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 recibirá un importe adicional previsto de 3.767.219 euros, orientados a financiar las obras de rehabilitación de las viviendas del Barrio de Coronación destinadas a mejorar la eficiencia energética y la instalación de un centro de District Heating. A la fecha de 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad había recibido un anticipo de este último importe de 1.119.303 euros.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

15. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

15.1. EPE LUZERA KO ETA LABURREKO HORNIDURAK

Hauek dira 2019ko eta 2018ko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

15.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

Los movimientos habidos en los ejercicios 2019 y 2018 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2018	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2019
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
• Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	8.535.071	(895.142)	7.639.929
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
• Merkataritza-eragiketengatik hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	18.921.078	346.021	19.267.099
Guztira / Total	27.456.149	(549.121)	26.907.028

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2017	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2018
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
* Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	7.036.405	1.498.666	8.535.071
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
* Merkataritza-eragiketengatikoko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	18.833.603	87.475	18.921.078
Guztira / Total	25.870.008	1.586.141	27.456.149

2019ko eta 2018ko 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 baliaiz. Sozietatearen administratzaileen ustez, hornidura hori nahikoa da zentzuz zenbatetsi ahal den eta aribideko auzien eta erreklamazioen ondorioz egon litezkeen erantzukizun-kopurua estaltzeko. 2019ko ekitaldian 0,9 miloi eurotako hornidura aplikatu da aurreko ekitaldietan emandako etxebizitza promozioen ondorioz sortutako erantzukizunei aurre egiteko (1,6 miloi eurotako ezarpena 2018an). Sozietatearen administratzaileek hornidura hau nahikoa dela pentsatzen dute, uneko auzi eta erreklamazioen ondorioz egon daitekeen arrazoizko erantzukizunari erantzuteko.

Era berean, "Epe laburreko hornidurak - Merkataritza-eragiketengatikoko hornidurak" epigrafeak obrak bukatzeagatikoko zein saneamendu

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 se ha aplicado una provisión por importe de 0,9 millones de euros para hacer frente a responsabilidades de promociones entregadas en ejercicios anteriores (1,6 millones de euros de dotación en 2018). 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

eta ebikzioagatiko 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 esperientzian edo sektoreko erreferentzietan eta jabeek egindako erreklamazioetan oinarrituta. Halaber, hornidura horrek sozietateak Zorrozaurreko eremuko finken gaineko urbanizazio gastuetan duen partaidetzaren kalkulujasotzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2019ko abenduaren 31ko zenbatekoa 11.377 milaka euro zen (12.169 milaka euro, 2018ko ekitaldiaren amaieran).

Epigrafe hauei dagozkien aldaketa garbiak, 549.121 euro eta y 1.586.141 euro 2019 eta 2018 ekitaldietan hurrenez hurren, ordainduta eta horren kargura agertzen dira "beste ustiapen-gastu batzuk- Merkataritza-eragiketengatiko horniduren galerak, narriadura eta aldaketa atxikitutako galdurabazietan azaltzen direlarik (22.6. Oharra). Administrazioaleek, 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.

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 2019 asciende a 11.377 miles de euros (12.169 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

Las variaciones netas de estos epígrafes por importes 549.121 euros y 1.586.141 euros de los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente, han sido registradas con abono y cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", respectivamente, de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 22.6). Los Administradores estiman que dichas provisiones se basan en la mejor estimación posible al cierre de cada ejercicio en función de la información disponible; y las circunstancias del mercado y la experiencia histórica de la Entidad.

15.2. KONTINGENTZIAK

2019ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, bermeak izateko, 1.995 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (3.172 mila euro 2018ko abenduaren 31n). Hauxe zen, abal eta bermeengatiko aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

15.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, por importe de 1.995 miles de euros, aproximadamente (3.172 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) El detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2019.12.31 / 31.12.2019	2018.12.31 / 31.12.2018
Urbanizazio-obra / Obras de urbanización	1.898	1.257
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	14	114
Auziak / Litigios	78	1.682
Beste batzuk / Otros	5	119
Guztira / Total	1.995	3.172

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

Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 9.041 mila eurokoak, gutxi gorabehera (14.091 mila euro 2018an), obrak ezin hobeki eraikitzen direla bermatzeko.

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

2005ean Eusko Jaurlaritzak eta Sestaoko Udalak Vega Galindoko esparruaren garapenerako sinatu zuten hitzarmenarekin bat etorrira, VISESA izendatuko zen esandako eremua hirigintza-alarrean garatzeko erabiltzekoa zen desjabetze-espedientearen onuradun. 2019ko urrian, eremu horretan lurzoru jabe zen hirugarren batek eskatuta, Udalak, Alkatetza Dekretu bidez, espedientea hasitzat jo zuen baita, hitzarmenari jarraituz, VISESA espedientearen onuraduntzat jo ere. VISESAk azaroan errekurtoa aurkeztu eta Udalak aintzat hartu ostean, 2020ko urtarrileko Dekretu batek errekurtoa baietsi, espedientea ez hasitzat jo eta VISESAk espedientearen onuradun gisa jasotako izendapena baliogabetu du. Kontu hauek formulatu direnean, esandako hirugarren horrek errekurtoa jarrita zeukan Bilboko Administrazioarekiko Auzien Epaitegian espedientea ez hasitzat jotzeko Sestaoko Udalaren erabakiaren aurka.

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

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 9.041 miles de euros, aproximadamente (14.091 miles de euros en el 2018), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

De acuerdo con convenio suscrito en 2005 entre Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Sestao destinado al desarrollo del ámbito de Vega Galindo, se establecía que VISESA sería nombrado beneficiario del expediente de expropiación con el que sería desarrollado urbanísticamente dicho ámbito. En Octubre de 2019, a solicitud de un tercero con propiedad de suelo en el ámbito, el Ayuntamiento mediante Decreto de Alcaldía declaró iniciado el expediente y en cumplimiento del convenio nombrado beneficiario del mismo a VISESA. Tras recurso presentado por VISESA en Noviembre y atendido por el Ayuntamiento, un nuevo Decreto en Enero de 2020 ha estimado el recurso declarando no iniciado el expediente y retractándose del nombramiento de VISESA como beneficiario de la expropiación. A la fecha de formulación, este tercero había interpuesto recurso frente a la decisión del Ayuntamiento de Sestao de no dar por iniciado el expediente, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Bilbao.

16. FINANTZA-PASIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

16.1. FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIAK

Hemen zehazten da 2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2019.31.12 / 31.12.2019:

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		
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / Débitos y partidas a pagar	7.950.935	2.069.893	49.823.824	59.041.719	53.743.674	172.630.045

2018.31.12 / 31.12.2018:

KATEGORIA / CATEGORÍA	Euroak / Euros						Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a largo plazo		Epe murritzeko 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		
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / Débitos y partidas a pagar	1.118.619	2.449.623	54.511.006	46.257.535	48.563.278	152.900.061	

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

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epe mugen arabera:

16.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

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

2019.12.31 / 31.12.2019:

	Euroak / Euros						
	2020	2021	2022	2023	2024	> 2025	Guztira / Total
Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:							
· Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	11.017.004	14.423.453	16.154.983	4.924.913	2.121.371	3.251.993	51.893.717
· Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	49.784.415	5.582.616	1.250.000	6.174.687	1.250.000	2.950.936	66.992.654
Guztira / Total	60.801.419	20.006.069	17.404.983	11.099.600	3.371.371	6.202.929	118.886.371
Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
· Hornitzaileak / Proveedores	16.485.413						16.485.413
· Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	7.557						7.557
· Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	37.250.704						37.250.704
Guztira / Total	53.743.674						53.743.674
Guztira / Total	114.545.093	20.006.069	17.404.983	11.099.600	3.371.371	6.202.929	172.630.045

2018.12.31 / 31.12.2018:

	Euroak / Euros						
	2019	2020	2021	2022	2023	> 2024	Guztira / Total
Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:							
·Kreditu erakundeeen zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	13.289.412	11.788.433	12.411.702	13.230.061	2.544.050	3.696.971	56.960.629
·Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	37.507.535	1.934.443	1.444.495	1.404.556	1.313.589	3.771.536	47.376.154
Guztira / Total	50.796.947	13.722.876	13.856.197	14.634.617	3.857.639	7.468.507	104.336.783
Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
·Hornitzaileak / Proveedores	17.344.224	-	-	-	-	-	17.344.224
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	3.042	-	-	-	-	-	3.042
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	31.216.012	-	-	-	-	-	31.216.012
Guztira / Total	48.563.278	-	-	-	-	-	48.563.278
Guztira / Total	99.360.225	13.722.876	13.856.197	14.634.617	3.857.639	7.468.507	152.900.061

16.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2019ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 1.202 mila euro izan dira (1.530 mila euro 2018ko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

16.4. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2019, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 1.202 miles de euros (1.530 miles de euros durante el ejercicio 2018), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

17. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK

Hauek dira, 2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, 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:

2019.12.31 / 31.12.2019:

	Euroak / Euros			
	Saikapena / Clasificación			
	Muga / Limite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	114.289.240	49.759.090	2.069.893	51.828.983
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	5.000	-	5.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	59.734	-	59.734
Guztira / Total	172.273.736	49.823.824	2.069.893	51.893.717

2018.12.31 / 31.12.2018:

	Euroak / Euros			
	Saikapena / Clasificación			
	Muga / Limite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	162.273.736	54.416.266	2.449.623	56.865.889
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	5.000	-	5.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	89.740	-	89.740
Guztira / Total	172.273.736	54.511.006	2.449.623	56.960.629

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2018ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 1,47 izan da (%1,47 2018ko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatiko zorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie. Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

Arestian deskribatutako maileguek eta kredituek klausula batzuk betetzeko eskatzen dute, eta sozietatearen administratzaileen arabera guztiz bete dira.

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado. El tipo de interés medio durante el ejercicio 2019 ha sido del 1,47 % (1,47% en el ejercicio 2018). 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 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n:

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros		
	Oharra / Nota	2019	2018
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketa aukerak / <i>Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.</i>	8	450.935	1.118.619
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / <i>Anticipos reintegrables y préstamos</i>		7.500.000	8.750.000
Subtotal ez arrunta / <i>Subtotal no corriente</i>		7.950.935	9.868.619
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / <i>Deudas transformables en subvenciones</i>	14	48.463.508	34.995.930
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / <i>Otros pasivos financieros no bancarios</i>	18.1	9.257.303	1.200.365
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / <i>Anticipos reintegrables y préstamos</i>	18.2	1.250.000	1.250.000
Epe laburreko fidantzak / <i>Fianzas a corto plazo</i>		70.908	61.240
Subtotal arrunta / <i>Subtotal corriente</i>		59.041.719	37.507.535
Guztira / <i>Total</i>		66.992.654	47.376.154

18.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2019 eta 2018ko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistek deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen ditu. Iraungi ziren eta Sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala burututakoan, 30 egunekoa, eraikitzaileek deskontatu ahal izan dituzte, finantza-erakundeek eta Eusko Jaurlaritzak 2005eko urtarrilaren 3an sinatu zuten etxebizitzak Sustatu, Eskuratu eta Birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari heltzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da. Deskontu-lerro horien gehienezko epemuga 3 edo

18.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este epígrafe recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005, y sus posteriores renovaciones. El vencimiento

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, 2019ko 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:

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 2019. 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			
	2019.12.31 / 31.12.2019		2018.12.31 / 31.12.2018	
	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto
2020	-	-	4.600.000	-
2021	9.730.000	4.332.616	14.630.000	1.200.365
2022	20.432.620	-	20.432.620	
2023	8.500.000	4.924.687		
Guztira / Total	38.662.620	9.257.303	39.662.620	1.200.365

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. 2019ko abenduaren 31n aplikatzeko dagoen saldoa 8.750.000 eurokoa da (10.000.000 euro 2018ko abenduaren 31n).

18.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES Y PRESTAMOS

El saldo recogido en este epígrafe 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 2019 el saldo pendiente es de 8.750.000 euros (10.000.000 euros al 31 de diciembre de 2018).

19. HORNITZAILEEI ORDAINTZEKO BATEZ BESTEKO ALDIARI BURUZKO INFORMAZIOA

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erakundeari buruzko informazio honek egiaztatzen du sozietateak egindako ordainketa-geroratzek 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:

	2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019	2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / <i>Periodo medio de pago a proveedores</i>	23	20
Ordaindutako eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pagadas</i>	23	20
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pendientes de pago</i>	15	5
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos realizados</i>	47.080.756	50.023.449
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos pendientes</i>	1.681.239	6.742.676

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 etorritz prestatu da.

Esta información se ha preparado de acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

20. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

20.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2019ko eta 2018ko abenduaren 31n, hauek ziren zehatz-mehatz, lotutako erakundeeen saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

20. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

20.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas son los siguientes:

2019.12.31 / 31.12.2019:

		Euroak / Euros							
		Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)							
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas		Epe luzeko finantzazko inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantzazko pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros	Beste finantzazko pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
-Alokabide, S.A.		-	-	-	-	-	-	-	(2.273.645)
Guztira / Total		4.635.575	4.635.575	4.635.575	4.635.575	4.635.575	4.635.575	4.635.575	(2.273.645)
Akziodunak / Accionistas									
-Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco		75.235	1.865.247	27.676.456	(2.187.370)	-	(43.811.928)	(860)	(15.741.434)
-Gainerako akziodunak / Resto de accionistas		-	-	-	-	(51.670.321)	-	(58.874)	-
Guztira / Total		75.235	1.865.247	27.676.456	(2.187.370)	(51.670.321)	(43.811.928)	(89.740)	(15.741.434)
Guztira / Total		441.990	1.954.545	27.676.456	(2.187.370)	(56.545.773)	(43.811.928)	(89.740)	(18.015.079)

2018.12.31 / 31.12.2018:

Euroak / Euros										
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)										
Bezeraoak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas		Epe luzeko finantzazio inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantzio-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros subvenciones (Nota 18)	Beste finantzio-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 18.2)	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas										
-Alokabide, S.A.		374.767	-	-	-	-	-	-	-	(11.464.494)
Guztira / Total		374.767	-	-	-	-	-	-	-	(11.464.494)
Akziodunak / Accionistas										
-Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco		67.223	1.954.545	6.828.431	(2.182.818)	-	(32.212.908)	(10.000.000)	(983)	(4.046.187)
-Gainerako akziodunak / Resto de accionistas		-	-	-	-	(56.545.773)	-	-	(88.757)	-
Guztira / Total		67.223	1.954.545	6.828.431	(2.182.818)	(56.545.773)	(32.212.908)	(10.000.000)	(89.740)	(4.046.187)
Guztira / Total		441.990	1.954.545	6.828.431	(2.182.818)	(56.545.773)	(32.212.908)	(10.000.000)	(89.740)	(15.510.681)

20.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak hemen zehazten direnak izan dira:

20.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

Euroak / Euros									
Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)									
	Alokairuengatikotik diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitza-salmentagatikotik diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezin Inbertsioak Salmenta etekina / Beneficio Inversiones Inmobiliarias	Finantza-sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru-laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisionamientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
•Alokabide, S.A.	-	28.054.559	888.511	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	-	28.054.559	888.511	-	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
•Eusko Jaurlaritzak / Gobierno Vasco	-	345.635	9.985	-	119.496	13.369.291	(74.876)	-	(88.377)
•Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.132.855)
Guztira / Total	-	345.635	9.985	-	119.496	13.369.291	(74.876)	-	(1.221.232)
Guztira / Total	-	28.400.194	898.496	-	119.496	13.369.291	(74.876)	-	(1.221.232)



2019KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

		Euroak / Euros							
		Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)							
	Alokairuengatikotik diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitza-salmentagatikotik diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezin Inbertsioak Salmenta etekina / Beneficio venta Inversiones Inmobiliarias	Finantza-sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru-laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisionamientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
-Alokabide, S.A.	642.542	73.967	990.543	5.492.209	-	-	-	-	-
Guztira / Total	642.542	73.967	990.543	5.492.209	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
-Eusko Jauriaritza / Gobierno Vasco	-	-	-	-	129.801	5.760.177	(6.010)	-	(38.517)
-Gaiherako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.519.864)
Guztira / Total	-	-	-	-	129.801	5.760.177	(6.010)	-	(1.558.381)
Guztira / Total	642.542	73.967	990.543	5.492.209	129.801	5.760.177	(6.010)	-	(1.558.381)

"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 aipaturiko loturiko erakundeak beraien jardunbidea aurrera daramaten. Aipaturiko kostu nagusiak garbiketa, mantentze harrera nagusikoak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, lege zerbitzuak, informatika teknologiak eta zerbitzu orokorrak dira, baita prozesuak eta sistemen arloetakoak. Eskaintako zerbitzuak aldean kontratu pribatu batean jaso dira. Bertan emandako zerbitzuak eta beraiegatik ordaindu beharrekoa zehazten da.

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

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

2019ko eta 2018ko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Administrazio-kontseiluak goi-zuzendaritzako funtzioak eta botereak esleitzen dizkion sozietateko kargu bakarra zuzendari nagusiarena da, zeren eta, haren aburuz, erakundearen jarduerak planifikatu, zuzendu eta kontrolatzeko agintea eta erantzukizuna dituen pertsona bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagarriak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. Hemen zehazten dira goi-zuzendariaren karguaren ordainsariak:

El 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.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo 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	Guztira / Total
2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	83.601	-	451	1.391	85.443
2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	81.559	-	-	-	81.559

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, 2019ko eta 2018ko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatiko kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2019ko eta 2018ko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketak egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2019ko eta 2018ko 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 nº 53, 17/03/99), y en el Decreto 299/1999, de 20 de julio, por el que se aprueba la relación de los directivos de las Sociedades Públicas adscritas al Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente, el único cargo calificado como personal directivo de la Sociedad es su Director General.

Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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 2019ko eta 2018ko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

**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.

**20.4. 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 2019 y 2018 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. 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

2019ko 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.

2019ko eta 2018ko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

21. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2019 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 2019 y 2018, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros			
	2019.12.31 / 31.12.2019		2018.12.31 / 31.12.2018	
	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)
Ez-arrunta / No corriente:				
Zerga geroratuagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (pasivos) por impuesto diferido				
Denbora-diferentzia kengarriengatiko aktiboak / Activos por diferencias temporarias deducibles	2.204.558	-	2.230.979	-
Kontentsatu beharreko galerengatiko kreditua / Crédito por pérdidas a compensar	-	-	-	-
Denbora-diferentzia zergapegarriengatiko pasiboa (14. oharra) / Pasivo por diferencias temporarias imposables (Nota 14)	-	(3.629.695)	-	(8.097.097)
Guztira / Total	2.204.558	(3.629.695)	2.230.979	(8.097.097)
Arrunta / Corriente:				
Zerga arruntagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por impuesto corriente	810	(621.146)	81	-
Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk (zorrak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas	-	-	-	-
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	484.889	-	303.569	-
Zorduna emandako diru-laguntzengatik (14. oharra) / Deudor por subvenciones concedidas (Nota 14)	-	-	-	-
Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / Subvenciones por contratos programa	22.744.823	-	21.622.650	-
Beste diru-laguntza batzuk / Otras subvenciones	8.679.134	-	6.958.944	-
Guztira / Total	31.423.957	-	28.581.594	-
Guztira / Total	31.908.846	-	28.885.163	-
Zerga arruntagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto corriente				
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	-	(1.520.545)	-	(1.927.642)
Pertsona fisikoaren errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipenak / Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(152.653)	-	(137.930)
Gizarte Segurantzako erakundeak / Organismos de la Seguridad Social	-	(112.771)	-	(111.663)
Guztira / Total	-	(2.407.115)	-	(2.177.235)
Guztira / Total	34.114.214	(6.036.810)	31.116.142	(10.564.208)

21.1. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Hemen aurkezten dira 2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018 con las bases imposables del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.067.089	(14.146.771)	(10.079.682)
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	733.849	(4.467.400)	(3.733.551)
Diferentzia iraunkorren gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	961		961
Diferentzia iraunkorren murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	(1.835.287)	=	(1.835.287)
·Homidurak / Provisiones	(530.718)	-	(530.718)
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(1.304.569)	-	(1.304.569)
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	13.945.124	13.945.124
·Homidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Emitzari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	13.945.124	13.945.124
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	=	(3.633.712)	(3.633.712)
·Homidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(3.633.712)	(3.633.712)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	1.725.201	8.302.759	10.027.960
·Homidurak / Provisiones	758.662	-	758.662
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	966.539	-	966.539
·Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	8.302.759	8.302.759
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	4.961.813	-	4.961.813
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(366.038)	-	(366.038)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	-	-	-
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	4.325.775	-	4.325.775
Karga-tipoa / Tipo de gravamen			24
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	1.038.186		1.038.186

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	645.312	1.517.622	2.162.934
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	287.671	(1.284.142)	(996.471)
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	2.377	-	2.377
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Dismuniones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	(74.611)	=	(74.611)
·Homidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(74.611)	-	(74.611)
·Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	3.964.082	6.920.349	10.884.431
·Homidurak / Provisiones	2.490.580	-	2.490.580
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	1.473.502	-	1.473.502
·Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	6.920.349	6.920.349
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(1.500.621)	(7.153.829)	(8.654.450)
·Homidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(1.500.621)	-	(1.500.621)
·Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(7.153.829)	(7.153.829)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	27.557	=	27.557
·Homidurak / Provisiones	(754.351)	-	(754.351)
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	781.908	-	781.908
·Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	3.351.767	-	3.351.767
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(58.078)	-	(58.078)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	(1.568.011)	-	(1.568.011)
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	1.725.678	-	1.725.678
Karga-tipoa / Tipo de gravamen			26%
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL			448.676

Hauek dira 2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros	
	2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019	2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018
KUOTA LIKIDOA / CUOTA LIQUIDA	1.038.186	448.676
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido	(330.756)	(158.801)
Zerga geroratuengatiko aktiboak PL efektuarekin / Activos por impuestos diferidos con efecto PL	26.421	(2.204)
Mozkinen gaineko zerga / Impuesto sobre beneficios	733.849	287.671

21.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, 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:

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:				
• Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	2.230.979	414.048	(440.469)	2.204.558
• Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-			
Guztira / Total	2.230.979	414.048	(440.469)	2.204.558
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:				
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(8.097.096)	(872.091)	5.339.492	3.629.695
Guztira / Total	(8.097.096)	(872.091)	5.339.492	3.629.695

2018ko Ekitaldia / Ejercicio 2018:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2017	Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Erregularizazioak / Regularizaciones	Saldoa / Saldo al 31.12.2018
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:					
• Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	1.775.031	1.037.826	(409.560)	(172.318)	2.230.979
• Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	14.700	-	(14.700)	-	-
• Zerga-oinarri negatiboengatiko kreditua / Crédito por bases imponibles negativas	439.043	-	(407.683)	(31.360)	-
Guztira / Total	2.228.774	1.037.826	(831.943)	(203.678)	2.230.979
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:					
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(9.381.238)	(2.797.145)	2.741.110	1.340.177	(8.097.096)
Guztira / Total	(9.381.238)	(2.797.145)	2.741.110	1.340.177	(8.097.096)

Zerga-oinarriak:

2018ko ekitaldian, Konpainiak konpentsazioen zain dauden zerga oinarri negatiboak zituen, ORUBIDE konpainiarekin egindako fusioaren ondorioz sortutakoak, ondorengo zerga-oinarri negatiboak eman zituenak.

Bases Imponibles:

En el ejercicio 2018, la Sociedad disponía de bases imponibles negativas pendientes de compensar, provenientes de la fusión con la sociedad absorbida ORUBIDE, que aportó las siguientes bases imponibles.

Sortu den urtea / Año de generación	Noiz arte konpentsagarria / Compensable hasta	Generado	2016an aplikagarriak / Aplicado en 2016	2017an aplikagarriak / Aplicado en 2017	2018an aplikagarriak / Aplicado en 2018	Ezartzeko / Pendiente de Aplicación
2013	2.043	1.399.942	(1.219.606)	(180.336)	-	-
2014	2.044	2.017.059	-	(1.978.277)	(38.782)	-
2015	2.045	1.529.229	-	-	(1.529.229)	-
		4.946.230	(1.219.606)	(2.158.613)	(1.568.011)	-

2018ko ekitaldian, zerga-oinarri negatibo guztiak konpentsatuak izan ziren.

En el ejercicio 2018, la totalidad de estas bases imponibles negativas fueron compensadas.

Beste zerga-onura batzuk:

2019ko abenduaren 31n ez dago zerga-onurarik aplikatzeko dauden kenkari fiskaletatik datorrenik. 2018ko ekitaldia ixtean 322.732 euroko zenbatekodun kenkariak zeuden aplikatzeko. Erabili gabeko kenkari horiek ez zeuden aktibatuta zeren eta Sozietatearen administratzaileen ustez zaila baitzen horien geroko berreskurapena zenbatestea ekitaldiaren itxieran.

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurkeztutako adierazpenak zerga-agintarietara 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, 2019ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik islatzen.

Otros beneficios fiscales:

Al 31 de diciembre de 2019 no existen beneficios fiscales procedentes de deducciones fiscales pendientes de aplicación. Al cierre del ejercicio 2018 existían deducciones pendientes de aplicar por un importe de 322.732 euros. Estas deducciones no utilizadas, no estaban activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que era difícil estimar su recuperación futura al cierre del ejercicio.

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 2019 no reflejan provisión alguna por este concepto.

22. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

22. INGRESOS Y GASTOS

Hemen banakatzen da 2019ko eta 2018ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

22.1. NEGOTIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA - SALMENTAK

2019ko eta 2018ko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

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 2019 y 2018:

22.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2019 y 2018 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
• Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	50.110.221	41.379.765
• Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	868.170	3.771.538
• Energia salmenta / Ventas de energia	234.627	183.174
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	26.848	13.047
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	197.322	515.469
Guztira / Total	51.437.188	45.862.993

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

2019ko ekitaldian 9.461 mila euroko zenbatekoa erregistratu da ondasun ez-monetarioen trukearen ondoriozko salmentak direla-eta (2018an ez zen zenbatekorik erregistratu).

En el ejercicio 2019 se han registrado ventas por permutas de bienes no monetarios por importe de 9.461 miles de euros (ningún importe en 2018).

22.2. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018 recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	8.154.879	(16.447.111)
Narriadura / Deterioro:		
• Aribideko sustapenetakoa (11. oharra) / De promociones en curso (Nota 11)	62.557	-
• Eraikitako eraikinena (11. oharra) / De edificios construidos (Nota 11)	(451.088)	1.155.297
Guztira / Total	(388.531)	1.155.297
Guztira / Total	7.766.348	(15.291.814)

22.3. HORNIKUNTZAK

2019ko eta 2018ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

22.3. APROVISIONAMIENTOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
Lursailen eta orubeen kontsumoa / Consumo de terrenos y solares		
•Lursailen eta orubeen erosketa / Compra de terrenos y solares	8.489.948	6.900.256
•Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / Otras obras y servicios realizados por terceros	1.699.163	152.730
•Lursailen eta orubeen aldaketa / Variación de terrenos y solares	(1.565.895)	25.623.189
Guztira / Total	8.623.216	32.676.175
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros	33.444.975	31.163.475
Eskuratutako eraikinetako eta eroslehentasunetako kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos y tanteos	363.171	251.946
Narriadura / Deterioro:		
•Eskuratutako eraikinetakoa eta eroslehentasunetakoa (11. oharra) / De edificios adquiridos y tanteos (Nota 11)	(87.326)	(241.038)
•Orubeetakoa eta lursailetakoa (11. oharra) / De terrenos y solares (Nota 11)	7.529.258	3.451.341
Guztira / Total	7.441.932	3.210.303
Guztira / Total	49.873.294	67.301.899

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 2019ko eta 2018ko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

22.4. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
<u>Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:</u>		
•Soldatak / Sueldos y salarios	4.244.859	3.960.775
•Kalte-ordainak / Indemnizaciones	23.288	16.399
Guztira / Total	4.268.147	3.977.174
<u>Gizarte-kargak / Cargas Sociales:</u>		
•Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak / Seguridad social a cargo de la empresa	1.239.436	1.092.379
•Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	44.583	20.847
•Beste gastu sozial batzuk / Otros gastos sociales	60.386	55.477
Guztira / Total	1.344.405	1.168.703
Guztira / Total	5.612.552	5.145.877

2019ko eta 2018eko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak" kontuko saldoak, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzarako kotizazioak biltzen ditu.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales - Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2019 y 2018 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 2019ko eta 2018ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzea:

22.6. 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 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2019	2018
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales	54.198	(100.635)
Obra amaiera hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para fin de obra	346.021	87.476
Arrisku eta gastu hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para riesgos y gastos	(895.142)	1.498.666
Kredituak narriatzeagatiko galerak / Pérdidas por deterioro de créditos	-	1.455
Guztira / Total	(494.923)	1.486.962

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 banakatzetik barne hartu.

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2019ko eta 2018ko 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 de gases de efecto invernadero

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. BESTELAKO INFORMAZIOA

24. OTRA INFORMACIÓN

24.1. **AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK**

2019ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 35.000 euro izan dira. 2018ko ekitaldian beste auditore batek 32.400 euro fakturatu zituen. 2019ko ekitaldian zehar, auditoreak edo berarekin erlazionatutako sozietateek 4.875 euro fakturatu dituzte eskainitako beste zerbitzuengatik (2018ko ekitaldian beste auditoreak edo berarekin erlazionatutako sozietateek ez zuten zenbatekorik fakturatu beste zerbitzuengatik).

24.2. **PLANTILLA**

Hauxe zen 2019ko eta 2018ko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

24.1. **Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 35.000 euros. En el ejercicio 2018 otro auditor facturó 32.400 euros. Durante el ejercicio 2019 se han facturado 4.875 euros a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma (no se facturó importe alguno por otros servicios profesionales prestados por sociedades vinculadas al otro auditor en el ejercicio 2018).

24.2 **PLANTILLA**

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Kategoriak / Categorías	Batez besteko enplegatu-kopurua / N° medio de empleados		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / N° medio de personas con discapacidad (*)	
	2019	2018	2019	2018
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	6	8	-	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	7	6	-	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	37	34	-	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	10	10	-	-
Administrariak / Administrativos	27	22	-	-
Guztira / Total	88	81	-	-

(*) 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, 2019ko eta 2018ko 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 2019 y 2018, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / Categorías	2019.12.31 / 31.12.2019			2018.12.31 / 31.12.2018		
	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total
Administrariak / Administradores	8	1	9	8	1	9
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	0	1	1	-	1
Zuzendariak / Directores	3	3	6	4	3	7
Koordinatzaileak / Coordinadores	3	4	7	3	4	7
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	21	16	37	22	14	36
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	8	10	2	8	10
Administrariak / Administrativos	1	26	27	1	26	27
Plantilaren totala / Total plantilla	31	57	88	33	55	88
Guztira / Total	39	58	97	41	56	97

25. ITXI OSTEKO EGITATEAK

Sozietatearen ustez, koronabirusaren ondorioz Espainiako Gobernuak ezarritako alarma-egoeraren aurrean sortutako ziurgabetasunak (463/2020 Errege Dekretua) epe laburrean eragin diezaieke aktiboen balio berreskuragarriei eta konpainiaren funtzionamendu normalari. Une honetan, Administrazio Organoak ez du informazio nahikorik alarma-egoeraren eta osasun-larrialdiaren bilakaerari buruz, egoera horrek etorkizunean izan ditzakeen ondorioak baloratu ahal izateko; nolana ere, Sozietateak orain arte egoera behar bezala kudeatzeko hartutako neurriei kalterik egin gabe.

25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La Sociedad considera que la incertidumbre generada ante el estado de alarma decretado por el Gobierno Español (Real Decreto 463/2020) a consecuencia del Coronavirus podría afectar en el corto plazo a los valores recuperables de los activos y al normal funcionamiento de la compañía. En este momento, el Órgano de Administración carece de información suficiente acerca de la evolución del estado de alarma y de la situación de emergencia sanitaria que permita valorar las posibles consecuencias futuras asociadas a dicha situación, sin perjuicio de las medidas adoptadas, hasta la fecha, por la Sociedad para gestionar oportunamente la situación.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2019KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019

li

1. SOZIEATEAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2019. ekitaldian VISESAk bere jarduera nagusia aurreko ekitaldietako jardueren ildo beretik garatzen jarraitu du. Hala, etxebizitza babestuak sustatu ditu.

Modu osagarrian, sozietateak erosteko aukerarekin errentamenduaren bidez salmentaren modalitatea eskaintzen jarraitu du, azken ekitaldietako joerari jarraiki. Ildo horri eutsiz, 2019. urtean ibilgetuari gutxi gorabehera 2,4 milioi euroko zenbatekoa erantsi zaio, aurreko urteetan baino kopuru txikiagoa eta 2018. urtearen antzera, non 2,7 milioi izan baitziren. Modalitate honen arrakasta agerian geratu da, aurrean 116 elementu eskrituratu direlako (tartean, 98 etxebizitza).

Bestalde, lurzoru-eragiketei dagokienez, Zorrotzaurreko SI-5 partzelaren lizitazioa nabarmendu behar da, dagoeneko esleitu baita eta 33,5 milioi euroko salmenta pribatuko kontratu bat sinatu baita; haren eskritura eta entrega 2020an izango dira.

Jarduera horietatik urrunago, VISESAk oraindik hiru sustapenetan energia zerbitzuak eskaintzen ditu; hala, kogenerazioko galdara zentralizatuak kudeatzen ditu. Dena den, jarduerak garrantzi gutxi du eta energia saltzeagatik fakturazioa 235 mila eurokoa izan zen 2019. ekitaldian (184 mila euro 2018. urtean).

Azkenik, sozietateak SmartEnCity europar proiektuan duen partaidetza azpimarratu behar da. Gasteizko Koroazio auzoan garatzen ari da. Aipatu proiektua sozietaterako birgaikuntza jarduera batetan aritzeko aukera bat da.

2019ko abenduaren 31 izan da erkidegoeek proiektuarekin bat egiteko azken eguna. Hartara, 27 erkidego ezarri dira, eta 312 etxebizitza biltzen dituzte.

2019ko abenduaren 31n, Sozietateak 23 birgaitze-obra lizitatu ditu (horietako 11, 2018an), eta horietako 12tan esleipena egin eta birgaitze-obra hasi dira (2, 2018an); bi kasutan lehen fasea amaituta dago.

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2019, VISESA ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo esta la promoción de viviendas protegidas.

Adicionalmente, la Sociedad ha mantenido la modalidad de venta mediante el Arrendamiento con opción de compra que viene presentándose en los últimos ejercicios, habiéndose incorporado al inmovilizado un importe aproximado de 2,4 millones de euros en 2019, un importe inferior al histórico de los años anteriores y en la línea del año 2018 que fue de 2,7 millones. El éxito de esta modalidad se ha visto evidenciado al haberse escriturado en este año 116 elementos (de entre ellos 98 viviendas).

Por otro lado, En relación a operaciones de suelo, hay que destacar la licitación de la parcela SI-5 de Zorrotzaurre que ha sido adjudicada y firmado contrato de venta privado por importe de 33,5 millones de euros cuya escrituración y entrega se producirá en 2020.

Más allá de estas actividades, VISESA mantiene la prestación de servicios energéticos en 3 de sus promociones, consistente en la gestión de calderas centralizadas de cogeneración, si bien el peso de esta actividad es residual representando una facturación por ventas de energía 235 miles de euros en el ejercicio en 2019 (184 miles de euros en 2018).

Adicionalmente cabe destacar la relevancia del proyecto europeo SmartEnCity que se desarrolla sobre el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz como adquisición de experiencia en programas de rehabilitación y regeneración Urbana.

A 31 de diciembre de 2019 se encuentran adheridas al proyecto 27 comunidades que aglutinan un total de 312 viviendas.

Al 31 de diciembre 2019 la Sociedad ha licitado las obras de rehabilitación de 23 (11 de ellas en 2018), y adjudicado e iniciado la ejecución de las obras de rehabilitación de 12 de ellas (2 de ellas en 2018),

a) Sustapen jarduerari dagokionez:

2019. ekitaldian sozietateak hurrengo sustapenak lizitazioan jarri eta adjudikatu ditu:

de las cuales 2 se encuentran finalizadas en su primera fase.

a) En lo que se refiere a la actividad de promoción:

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a la licitación y adjudicación de las siguientes promociones:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	ETXEBIZITZA KOP. / N° VIVIENDAS	LIZITAZIO URTEA / AÑO LICITACIÓN	ADJUDIKAZIO URTEA / AÑO ADJUDICACIÓN
GETXO ITURRIBARRI 91 ES / VS	91	2019	2019
ZORROTZAURRE SAN IGNACIO SI 2 104 ET / VPT	104	2019	2019
	195		

Ekitaldiko eskriturei dagokionez, 2019. urtean honako sustapen hauen eskriturak egiten hasi dira:

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2019 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

-58 ES + 52 BOE + 53 BOEa, SESTAO – VEGA GALINDO

-58VS + 52VPO + 53 VPOa SESTAO - VEGA GALINDO

-101 ES BOE 38 LEIOANDI SEKTOREAN – LEIOA

-101 VS VPO SECTOR 38 LEIOANDI –LEIOA

-65 BOE BASAURI SARRATU

-65 VPO BASAURI SARRATU

-32 BOEa, SANTURTZI, SAN JUAN ROMPEOLAS

-32 VPOa, SANTURTZI SAN JUAN ROMPEOLAS

-70 BOEa DONOSTIA MORLANS

-70 VPOa DONOSTIA MORLANS

2019ko eskrituren guztizko zenbatekoari dagokionez, guztira 416 etxebizitza izan dira. Hona hemen eskrituraturiko etxebizitzaren zerrenda:

En cuanto al importe total de escrituraciones en 2019 ha ascendido a 416 viviendas siendo la relación de viviendas escrituradas tal que:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	2019AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / N° VIVIENDAS ESCRITURADAS 2019						%
	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	EL / VL	GUZTIRA / TOTAL	
BILBAO BOLUETA 63 ES / VS	5	13				18	
58VS + 52VPO+ 53 VPOa SESTAO - VEGA GALINDO	7	58	52			117	
SONDIKA 101 BOE / VPO	1					1	
LEIOANDI -LEIOA 101 ES / VS SECTOR 38		101				101	

65 BOE / VPO BASAURI PACELA NI 2.1 SARRATU	54					54	
20+72 BOE / VPO BARAKALDO BºCARMEN	1					1	
32 BOE / VPOa San Juan Rompeolas, SANTURZI			32			32	
BASURTO 14 EL / VL					1	1	
VIV. TANTEOS Y DACIÓN BIZKAIA					3	3	
GUZTIRA / TOTAL BIZKAIA	68	172	84	0	4	328	78,85%
EIBAR EGAZELAI 62 BOE / VPO	1					1	
HONDARRIBI MULIATE 33 BOE / VPO	2		15			17	
70 BOEa / VPOa Morlans, DONOSTIA			70			70	
GUZTIRA / TOTAL GIPUZKOA	3	0	85	0	0	88	21,15%
GUZTIRA / TOTAL ARABA	0	0	0	0	0	0	0,00%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	71	172	169	0	4	416	100,00%
%	17,07%	41,35%	40,63%	0,00%	0,96%	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:

2019AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ESCRITURADAS 2019 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)							
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	EL / VL	GUZTIRA / TOTAL	%
BIZKAIA	14.161	16.281	7.325		699	38.466	76,76%
GIPUZKOA	9.413		2.231			11.644	23,24%
ARABA							0,00%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	23.574	16.281	9.556	0	699	50.110	100,00%
%	47,04%	32,49%	19,07%	0,00%	1,39%	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2019. urtean 50 garaje eta 5 lokalen eskriturak egin dira, eta salmentaren balioa guztira 868 mila eurokoa izan da.

En cuanto a los elementos libres, en 2019 han sido escriturados 50 garajes y 5 locales que totalizan un importe de venta total de 868 miles de euros.

Bestalde, 2109ko ekitaldian, 142 etxebizitza berrietarako salerosketa kontratu bat sinatu da Eusko Jaurlaritzarekin, eta 84 etxebizitza berrirako beste bat Alokabiderek; horien entrega 2020an egingo da, eta bien aurrerakinak jaso dira:

Por otra parte, durante el ejercicio 2019 se han suscrito contratos de compraventa con Gobierno Vasco por 142 nuevas viviendas y con Alokabide por 84 nuevas viviendas que serán objeto de entrega en 2020 y por los cuales se han recibido sendos anticipos:

2019AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ANTICIPADAS 2019					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL
GETXO ITURRIBARRI 91 ES / VS		91			91
ARRASATE 51 BOEa / VPOa			51		51
ORTUELLA 48 ES / VS + 36 ES / VS		84			84

	0	175	51	0	226

Salmenta-prezioak eta entregatutako aurrerakinak
hauen arabera ezarri dira:

Sus precios de venta y anticipos entregados
obedecen a:

2019AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2019 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL
GETXO ITURRIBARRI 91 ES / VS		7.944			7.944
ARRASATE 51 BOEa / VPOa			7.095		7.095
ORT ORTUELLA 48 ES / VS + 36 ES / VS		6.501			6.501
	0	14.445	7.095	0	21.540

2019AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOAREN AURRERAPENA / ANTICIPO PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2019(Milaka Euro) / (Miles de Euros)					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL
GETXO ITURRIBARRI 91 VS		7.150			7.150
ARRASATE 51 VPOa (Fase II)			4.545		4.545
ORTUELLA 48 VS + 36 VS		2.274			2.274
	0	9.424	4.545	0	13.969

b) Errostea aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

Jarduera honi 2013. ekitaldian ekin zitzaion eta pertsonen hasieran errentamenduan etxebizitza lortzeko aukera ematea du xede. Gero, errostea lehentasuna izango dute. Pertsona horiek, arrazoi desberdinengatik eta, nagusiki, finantzazioa lortzeko zailtasunak dituztelako, hasieran ezin dezakete eros, baina beren asmoa epe ertainean erosten bukatzea da.

2018ko ekitaldian, etxebizitzaren gainean sinatutako lehen kontratuen epemuga hasi zen, eta 2019. urtean horien bolumena nabarmen areagotu da, erosketa aukeren kopurua areagotuta horren eraginez. Bestalde, modalitate horretarako elementuen sarrerak iazkoaren bideari jarraitu dio, eta iaz dagoeneko bolumena murriztu zen aurreko urteekiko, modalitate horretan amaitutako

b) Actividad de arrendamiento con opción de compra:

Esta actividad iniciada en el ejercicio 2013 procura facilitar el acceso a la vivienda inicialmente en arrendamiento a aquellas 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.

En el ejercicio 2018 se inició el vencimiento de los primeros contratos suscritos sobre viviendas aumentando el volumen en 2019 de manera significativa lo que ha redundado en un alto número de ejercicios de la opción de compra. Por otro lado la incorporación de elementos a esta modalidad se ha mantenido en la senda del año anterior que ya mostraba una reducción del volumen respecto de años anteriores, al no haberse ofrecido en esta

promoziorik eskaini ez zelako, Sestaoko Vega Galindoko 53 BOE salbuetsita.

Sozietateak 100 kontratu berri sinatu ditu AROCKin (horien barruan ez dira sartzen ekitaldian berriro sinatutako kontratu suntsiaraziak). 2019. ekitaldian sinatutako kontratuetatik, 3 etxebizitza eta lotutako elementuei buruzkoak izan dira eta 97 elementu libreei buruzkoak (12 lokal, 84 garaje eta trastero 1).

2019. urtean lehenengoz AROCKen kontratuak sinatzeagatik ibilgetuari erantsi zaizkion elementuak eta kostua honakoak izan dira:

modalidad nuevas promociones terminadas, a excepción de las 53 VPO de Sestao Vega Galindo.

La Sociedad ha suscrito contratos de AROC sobre 100 nuevos elementos (No se consideran dentro de éstos los contratos rescindidos que se han vuelto a firmar en el ejercicio). De los contratos firmados en el ejercicio 2019, 3 han correspondido a viviendas y elementos vinculados y 97 a elementos libres (12 locales, 84 garajes y 1 trastero).

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismos en 2019 y su coste han sido los siguientes:

2019. URTEA AROC-I ERANTSITAKO ELEMENTUA / ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC EN 2019 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / Nº	KOSTUA / COSTE	%
Etxebizitzak / Viviendas			
Garajeak / Garajes	14	130	
Lokalak / Locales	9	519	
Trastelekuak / Trasteros	1	2	
BIZKAIA	24	651	26,75%
Etxebizitzak / Viviendas	3	727	
Garajeak / Garajes	58	483	
GIPUZKOA	61	1.210	49,73%
Etxebizitzak / Viviendas			
Garajeak / Garajes	12	161	
Lokalak / Locales	3	411	
ARABA	15	572	23,52%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	100	2.433	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	3	2,99%
Garajeak Guztira / Total Garajes	84	84,00%
Lokalak Guztira / Total Locales	12	12,00%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	1	1%
	100	100%

Alokairuko elementuak erosteko aukerarekin eskrituratzeari dagokionez, 2019an, 116 kontratari dagozkien erosketa-aukerak gauzatu dira. Zehazki, honako hauek:

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2019 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 116 contratos cuyo detalle es el siguiente:

2019AN SALDUTAKO AROC ELEMENTUAK / ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 2019 (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	ERRENTAK GUTXITUTAKO SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	%
Etxebizitzak / Viviendas	3	385	
Garajeak / Garajes	4	53	
Lokalak / Locales	2	93	
Trastelekuak / Trasteros			
BIZKAIA	9	532	4,63%
Garajeak / Garajes	2	32	
Lokalak / Locales	1	77	
GIPUZKOA	3	110	0,96%
Etxebizitzak / Viviendas	95	10.582	
Garajeak / Garajes	7	80	
Lokalak / Locales	2	201	
ARABA	104	10.863	94%
TOTAL TERRITORIOS	116	11.505	100%

AROC modalitatean saldutako elementu motaren arabera banaketa 2019an honako hau izan da:

La distribución por tipo de elemento de los vendidos en AROC en el año 2019 es la siguiente:

	KOP. / Nº	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	98	85%
Garajeak Guztira / Total Garajes	13	11%
Lokalak Guztira / Total Locales	5	4%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros		
	116	100,00%

AROC kontratu berrien sinaduren jarraipenak eta 2019ko erosketa-aukeren gauzapean erakusten dute salmenta-modalitate horrek herritarren artean harrera ona izan duela. Nabarmendu behar da, halere, ekitaldian AROCera sartutako elementuak loturarik gabeko elementu libreak izan direla nagusiki (garajeak ia gehienetan), VISESAk ia erabat ezabatu baitu komertzializatu gabeko etxebizitza amaituen stocka.

La continuidad en la suscripción de nuevos contratos de AROC junto con el ejercicio de las opciones de compra en 2019 muestran la buena aceptación de esta modalidad de venta entre la ciudadanía. Sin embargo hay que destacar que los elementos incorporados al AROC en el ejercicio se han correspondido principalmente a elementos libres no vinculados (garajes en su casi totalidad), dado que VISESA prácticamente ha eliminado el stock de viviendas terminadas no comercializadas.

c) Lurzoruen salmentei dagokienez:

2019ko ekitaldian eta aurreikusitako egutegia betez, atzeratutako azken ordainketa kobratu da 2,75 milioi eurotan, 2017an egindako SI-3, SI-4 eta DB-1 partzelak hirugarren pribatu bati transmititzearen ondorioz (partzela horiek Zorrotzaurreko arlo mistoaren 1. jarduera integratuaren 1. exekuzio-unitatean sartuta daude).

c) En relación con Ventas de Suelos:

Durante el ejercicio 2019 y en cumplimiento con el calendario previsto se ha materializado el cobro del último pago aplazado por importe de 2,75 millones de euros derivado de la transmisión a un tercero privado de las parcelas SI-3, SI-4 y DB-1 realizada en 2017 (incluidas en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre).

Modu osagarrian, SI-5 partzela (Zorrotzaurreko arlo mistoaren 1. jarduera integratuaren 1. exekuzio-unitatean sartuta ere) hirugarren pribatu bati besterentzeari lotutako salerosketa-kontratu pribatu bat formalizatu da, 33,46 milioi eurotan, eta % 10 kobratu da kontratua formalizatzean; hortaz, eskrituratzeko unean %65a kobratuko da, eta gainerakoa ondorengo epe batean kobratzeko geratuko da. Eskritura eta hari izaera publikoa emateko ekintza 2020an egingo da.

Adicionalmente se ha formalizado en contrato privado de compraventa la enajenación de la parcela SI-5 (también incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre) a un tercero privado por importe de 33,46 millones de euros, habiéndose materializado cobro del 10% a la firma del mismo, quedando el importe restante pendiente de cobro a la fecha de escrituración en un 65% y el resto a un plazo posterior. La escritura y elevación a público de la misma se formalizará en 2020.

Lehen azaldutakoa albo batera utzita, arlo honetako jarduera promozioen gaineko azalera eskubideen jabetza besterentzeari (33 mila euro) eta partzelen arteko permutei (164 mila euro) lotuta egon da, Zorrotzaurreko eremuan.

Al margen de lo expuesto anteriormente, la actividad en este aspecto ha correspondido a la enajenación de la propiedad de derechos de superficie sobre promociones por 33 miles de euros y permutas entre parcelas en el ámbito de Zorrotzaurre por 164 miles de euros.

d) Hirigintza zerbitzuak eskaintzeko jarduera berria:

2016ko ekitaldian Orubiderek bat egitearen ondorioz, VISESA sozietate horrek lehen egindako jarduera berri bat hasi zen egiten: udalei hirigintza-zerbitzuak ematea. VISESAk oraindik ere zerbitzu horiek hainbat toki gobernuei eskaintze badie eta aurreko urteetan horrelakoak fakturatu baditu ere, 2019ko abenduaren 31n ez zeukan jarduera horri lotutako kontratu bakar bat ere eta haren emaitzen kontuan ez zegoen negozio-ildo horretatik eratorritako diru-sarrerarik.

d) Actividad de prestación de servicios urbanísticos:

Fruto de la fusión con Orubide, en el ejercicio 2016 VISESA inició el desarrollo de una nueva actividad antes desarrollada en esta primera Sociedad, consistente en la prestación de servicios urbanísticos a ayuntamientos. Si bien VISESA sigue ofreciendo estos servicios a los distintos gobiernos locales y en años anteriores los ha facturado, a fecha de 31 de diciembre de 2019 no tiene ningún contrato vivo suscrito relacionado con esta actividad ni se presenta en su cuenta de resultados ingreso alguno derivado de esa línea de negocio.

e) Lurzoruaeren proiektu handietan mugarriragusiak:

Sozietatean oraindik lurzoruaeren inbertsio esangarriak ditu Bolueta, Zorrotzaurre eta Sestaoko Vega Galindo eremuetan, besteak beste. Ondoren, bilakaeraren laburpena ageri da.

e) Principales hilos en los grandes proyectos de suelo:

La Sociedad mantiene significativas inversiones de suelo en los ámbitos de Bolueta, Zorrotzaurre y Sestao Vega Galindo entre otros. Un resumen de su evolución se muestra a continuación.

Boluetan, lehen dorrean geratzen diren etxebizitzak komertzializatzen, eta ordeztako etxebizitzak entregatzeko konpromisoa osorik betetzen jarraitu dugu. Modu osagarrian, 190 BOEren promozioaren exekuzioan aurrera egin da, exekuzio-planean aurreikusitakoaren arabera, harik eta eraikitze-lanak amaitzen diren arte. Haien entrega 2020ko lehen hiruhilekoan hastea aurreikusten da. Promozio horren etxebizitzaren komertzializazioa ia % 100ekoa da.

En Bolueta, se ha continuado con la comercialización de las viviendas que quedaban en la primera torre y el cumplimiento íntegro del compromiso de entrega de viviendas a los realojados. Adicionalmente se ha avanzado en la ejecución de la promoción de 190 VPO de acuerdo con lo previsto en el plan de ejecución hasta haberse finalizado su edificación. Su entrega se encuentra previsto se inicie en el primer trimestre de 2020. La comercialización de las viviendas de esta promoción se encuentra prácticamente al 100%.

A fasearen urbanizazioa amaitu ondorengo urbanizazioari dagokionez, urbanizazio-proiektuaren faseak eguneratzeko lanak egin dira, 3 fase gehiago batuta, eta B fasearen lizitazioa 2020ko lehen seiuhilekoan egitea aurreikusten dugu.

En relación a la urbanización una vez finalizada la urbanización de la Fase A, se ha trabajado en la actualización del faseado del proyecto de urbanización en 3 fases adicionales, previéndose en la licitación de la siguiente fase B a lo largo del primer semestre de 2020.

Era berean, 2020an, RE-4 partzelan 54 + 90 BOE egiteko hurrengo fasearen proiektuak idazteko lanak hasia aurreikusten dugu.

Zorrotzaurren, hona hemen proiektuaren mugarri nagusiak 2018an;

VISESAn 8,3 milioi eurotan esleitutako San Ignazio Zubia egiteko lanekin jarraitu du; kopuru hori ez da proiektuaren karga urbanistikoa bat. Lanak amaitzea eta entregatzea 2020ko lehen seihilekoan izatea espero da.

Urbanizazio-kargak likidatzen jarraitu dugu, kalte-ordainak eta beste karga urbanistiko batzuk ordainduta Ituntze Batzarrari eta Kudeaketa Batzordeari.

Bilboko Portuaren Agintaritzak Deustuko erribera betetzeko lanak 2018an lizitatu zituen, eta 2019an lanak hasi ziren. Lan horiek beharrezkoak dira eremuaren 2. Jarduera Integratua garatzeko eta haren exekuzio-kostua jabetzan den lurzoruarekin permutatuko da. Azalera horrek etxebizitza libre, babestu eta tasatuen 12 bloke eraikitzeak aukera emango du, 6 partzeletan banatuta.

Modu osagarrian, eremuaren 1Euren A fasearen urbanizazio-lanak martxan jarraitu dute, itsasadarren eskuineko ertzean, eta uhartean eraisketak eta deskontaminazio-lanak egin dira. 2019. urtearen amaieran, Ituntze Batzordeak uhartearen iparraldeko muturra urbanizatzeko lanak lizitatzea adostu du, eta ziur asko 2020an hasiko dira.

Nabarmentzekoa da VISESAk lizitatu duela, SI-5 partzela hirugarren pribatu bati besterenduta (ikus aurreko c puntua).

Azkenik, VISESAren intereseko partzeletan partaidetza biltzeari begira, aurreko ekitaldietan hasitako Ituntze Batzordearekin partzelak permutatzen jarraitu dugu, 164 milioi euroko balioan aurtengoan, eta partaidetzak erosi dira RZ5 eta RZ-9 partzeletan, 1.051 mila eurotan.

VISESAn proiektuei dagokienez, 2019ko ekitaldian 104 PTERen promozioa lizitatu, esleitu eta martxan jarri da, SI-2 partzelan. Modu osagarrian, zozketa bidez komertzializatzen,

Así mismo en 2020 se prevé el inicio de trabajos en redacción de proyectos para la siguiente fase de 54 + 90 VPO en la parcela RE-4.

En Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2018 han sido los siguientes;

VIESA ha continuado con los trabajos de ejecución del Puente de San Ignacio adjudicados por 8,3 millones de euros, que no representan carga urbanística del proyecto. Su finalización y entrega se estima se produzca en el primer semestre de 2020.

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.

La Autoridad Portuaria de Bilbao licitó en 2018 y ha contratado en el año 2019 las obras de relleno en la ribera de Deusto, necesarias para el desarrollo de la Actuación Integrada 2 del ámbito y cuyo coste de ejecución permutará por el suelo de cuya propiedad dispone. Esta superficie permitirá edificar 12 bloques de vivienda libre, protegido y tasado repartidos en 6 parcelas.

Adicionalmente se ha continuado con las obras de urbanización de la Fase A de la UE1 del ámbito que se referían a la margen derecha de la ría y a trabajos de derribos y descontaminación en parte de la isla y a finales del año 2019 la Junta de Concertación ha acordado licitar los trabajos de urbanización de la punta norte de la isla, que presumiblemente se iniciarán en 2020.

A destacar que VISESA ha licitado enajenando la parcela SI-5 a un tercero privado (ver punto c anterior).

Por último, al objeto de ir concentrando la participación en parcelas de interés de VISESA, en 2019 se ha continuado con permutas de parcelas con la Junta de Concertación ya iniciadas en ejercicios anteriores, por valor en el presente año de 164 miles de euros y se han adquirido participaciones en las parcelas RZ5 y RZ-9 por 1.051 miles de euros.

En lo que a proyectos de VISESA se refiere durante el ejercicio 2019 se ha licitado, adjudicado e iniciado la promoción de 104 VPT en la parcela SI-2. Adicionalmente se ha iniciado su

esleitzen eta lehenengo kontratuak sinatzen hasi dira.

Era berean, DB-2 (120 BOE), RD-3 (117 PTE) eta RD-6 (58 BOE) partzeletan kokatutako promozioen proiektuak idazteko lanak hasi dira.

Sestaoko Vega Galindon, 1. Exekuzio Unitatea VISESArena da osorik; bertan, hainbat tipologiatako 328 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, lau eraikinetan banatuta; eta, 1 EUren urbanizazio-lanari dagokion lehen fasea amaitu da. Hala, bigarren fasea geratzen da, zeina planeamenduan aurreikusitako eraikin guztiak egitean amaituko baita.

Ekitaldi honetan, lehen bi eraikinak amaitu eta entregatu dira. Lehenengoan, 58 ES egin dira, eta Sestaoko Udalari transmititu zaizkio, lurzorua permutan. Bigarrena 105 BOEkoa da, eta bi tipologiatan banatuta dago: lehena 52 BOEa dira, eta Alokabideri entregatuko zaizkio, eta bigarrena 53 BOE dira, eta partikularrei eskainiko zaizkie.

Lurzor-proiektuen termino kuantitatiboei dagokionez, 2019an Kudeaketa Batzordearen ordainsariak, urbanizazio-obren exekuzioa eta 2019ko ekitaldiaren Zorrotzurreko kalte-ordainak ordaindu dira, 4 miloi euro inguruan, eta lehen aipatutakoaren arabera, urbanizazio-gastu garbiak ordaindu dira Boluetan, 266 mila eurotan.

Aurreko proiektuez gainera, Sozietateak Getxon 91 ESren promozioa esleitu du, eta obrak egiten hasi da, VISESAk eta Getxoko Udalak 2017ko azaroaren 2an sinatutako hitzarmena betetze aldera. Horren bidez, babes publikoko alokairuko etxebizitzaren promozioa ahalbidetzen da, 34/A eta 40/A Algortako Finka gisa identifikatutako partzeletan.

2019ko irailaren 5ean, EAEko administrazioak, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailaren bidez, partzela baten jabetza eman zion VISESAri Amurrian, 42 BOE inguru eraikitzeko 74 mila eurotan.

Birgaitze-jarduerari dagokionez, 2016. urtean, Sozietatea birgaitze-proiektu berri bat jarri zuen martxan, Gasteizko Koroatzearen auzoa

comercialización con el sorteo, adjudicación y firma de los primeros contratos.

También ha iniciado los trabajos en la redacción de proyectos de las promociones ubicadas en las parcelas DB-2 (120 VPO), RD-3 (117 VPT) y RD-6 (58 VPO).

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, de la que es íntegramente propietaria VISESA y en la que se prevé se edifiquen 328 Viviendas Protegidas de distinta tipología distribuidos en 4 edificios y se encuentra finalizada la primera fase de las obras de urbanización de la UE1, quedando pendiente una segunda fase cuya finalización se producirá a la terminación de la totalidad de los edificios previstos en el planeamiento.

Durante el presente ejercicio se ha producido la finalización y entrega de los dos primeros edificios. El primero de ellos de 58 VS y transmitidos al Ayuntamiento de Sestao en permuta suelo. El segundo de 105 VPO, dividido en dos tipologías: una de 52 VPOa entregado a Alokabide y otras 53 VPO ofrecidas en venta a particulares.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo, en 2019 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora, ejecución de obras de urbanización e indemnizaciones en Zorrozaurre referidos al ejercicio 2019 por 4 millones de euros aproximadamente y de acuerdo con lo citado anteriormente gastos de urbanización netos en Bolueta por 266 miles de euros.

Además de los proyectos anteriores, la Sociedad ha adjudicado e iniciado las obras de la promoción de 91 VS en Getxo para dar cumplimiento al convenio suscrito el 2 de noviembre de 2017, entre VISESA y el Ayuntamiento de Getxo por el que se posibilita la promoción de viviendas de protección pública en alquiler en las parcelas identificadas como Fincas de Algorta nº 34/A y 40/A.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, la Administración de la CAE, con el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda han transmitido a VISESA la propiedad de una parcela en Amurrio para la edificación de aproximadamente 42 VPO por importe de 74 miles de euros.

En relación a la actividad de rehabilitación, el año 2016 la Sociedad se inició en un nuevo proyecto de rehabilitación destinado a la regeneración del

eraberritzeko. Proiektu horren jatorria Eusko Jaurlaritzaren ekimen bat da:

2015eko maiatzean, euskal enpresen eta erakundeen talde batek Gasteiz hiri berde bilakatzeko proiektu bat aurkeztu zuen Europako nazioarteko partzuergo batean, "SmartEnCity" programaren babestean eta H2020 helburuen barruan. Europar Batasunak proiektu hura eta beste hiru aukeratu zituen, 100 hirik baino gehiagok aurkeztutako 42 proiekturen artean. Proiektu hori 2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren 4. ardatzean sartuta dago, "SmartEnCity" Europako jardueren esparruan, eta haren helburua auzo urrakorren birgaitze jasangarri, soziala, ekonomikoa eta integratzailea egitea da. Kasu honetan, proiektua Gasteizko Koroatzearen auzoan kokatzen da.

WISESAk sustatutako jarduera, laburbilduta, honako hau izango da:

- 750 eta 1.313 etxebizitza inguruko oinarritzko birgaitze energetikoa.
- Berokuntza-sare bat instalatzea, gutxienez 750 etxebizitzetara ur bero sanitarioa eta berokuntza-zerbitzua emateko.
- Azpiegitura elektriko eta termiko integratua.
- Mugikortasun jasangarria, energia garbiza lan egingo duten ibilgailuak sartuta.
- Hiri-espazioa eraberritzea.

Haren konplexutasuna eta kostuaren barruan, proiektu hau garatzeko eta auzora hedatzeko, hainbat erakunde publikok parte hartu behar zuten, eta haien funtsak behar beharrezkoak ziren. Horien artean, jarraian aipatutakoak nabarmentzen dira, bakoitzaren ekarpena ere zehaztuta.

barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz que proviene de una iniciativa del Gobierno Vasco:

En mayo de 2015, un grupo de empresas e instituciones vascas presentaron en Europa en un consorcio internacional una propuesta para poder transformar Vitoria-Gasteiz en una ciudad más verde al amparo del programa "SmartEnCity" que se enmarca dentro de los objetivos del H2020 y fue uno de los 4 seleccionados por la Unión Europea de entre los 42 presentados correspondientes a más de 100 ciudades aspirantes. Este proyecto, integrado en el Eje 4 del Plan Director de Vivienda 2013-206 y en el marco de las actuaciones Europeas "SmartEnCity", tiene como objeto la Rehabilitación Sostenible, Social y Económica e Integradora de los barrios vulnerables, y en el caso que nos ocupa, el barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz.

La actuación promovida por WISESA se centrará en términos resumidos en:

- Rehabilitación Energética básica de entre 750 y 1.313 viviendas.
- Instalación de la Red de Calor que de servicio al menos a 750 de las viviendas del agua caliente sanitaria y calefacción.
- Infraestructura integrada eléctrica y térmica.
- Movilidad Sostenible introduciendo vehículos que operen con energía limpia.
- Regeneración del Espacio Urbano.

Dada su complejidad y coste, el desarrollo de este proyecto y su extensión al barrio requería la participación de distintos organismos públicos y aportaciones de fondos de los mismos entre los que destacan los siguientes, con las aportaciones mostradas en el cuadro inferior:

ERAKUNDEA / ENTIDAD	EKARPENEN XEDEA / OBJETO DE LAS APORTACIONES	EMANDAKO FUNTSAK (EUROAN) / IMPORTE DE LAS APORTACIONES (EN EUROS)
Europako Batzordea / Comisión Europea		10.879.960
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación	6.208.803
	Kudeaketa, ikerketa, koordinazioa, difusioa, monitorizazioa, zeharkako kostuak, etab. Gestión, investigación, coordinación, difusión, monitorización, costes indirectos, etc.	4.671.157
Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco		7.610.000
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación	5.300.000

	Berme Funtsa:	2.310.000	
	Fondo de Garantía		
Gasteizko Udala / Ayuntamiento de Vitoria			2.540.000
	Jarduerak Koroatzearen auzoan:	750.000	
	Ejecuciones en el Barrio de Coronación		
	Berme Funtsa:	990.000	
	Fondo de Garantía		
	Berokuntza-sarea:	800.000	
	Red de Calor		
			21.029.960

VISESaren funtsezko eginkizuna proiektua kudeatzea eta koordinatzea da, eta erakundeen ordezkarri lanak egiten ditu Europar Batzordearen aurrean.

Eginkizun horien eskuordetzea Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailburuaren 2016ko urriaren 25eko Aginduaren bidez formalizatu da. Agindu horren ezarritakoaren arabera, Gasteizko Koroazio auzuneko Hiri Zaharberrikuntza Integratuko Proiektu bat kudeatzeko eta burutzeko dirulaguntza baten emakidaduna izan da, proiektua garatze aldera.

Horrez gain, VISESAk berme funtsa kudeatuko du eta horri esker, ahalmen ekonomikorik ez duten jabeai lagunduko zaie beren eraikinetan planteatzeko diren birgaitze obrak egiten.

Hori guztia egiteko, goiko koadroan zehazten diren zenbatakoei erreparatuko zaie.

Udalak funtsen ekarpena egiteko konpromisoa VISESA eta Udalaren artean 2017ko urriaren 20an sinatutako hitzarmenaren bidez legeztatu zen.

Sailak proiektu hau garatu eta inplementatzeko eman zuen aginduan oinarrituta, ekintzak gauzatu dira eta sozietatea berrantolatzea eskatu dute.

2019ko ekitaldi honetan, proiektuaren jarduera finkatu da. Eremuaren jabekideen komunitateak proiektuari atxiki ondoren, obren exekuzio materialerako lizitazio- eta esleipen-lanak egin dira, zeinak hainbat fasetan egingo baitira.

Proiektuarekin bat egiteko azken eguna 2018ko abenduaren 31 zen, eta egun horretan, 27 erkidegok eta 312 etxebizitzak bat egin zuten.

VISESA tiene como papel fundamental la gestión y coordinación del proyecto, actuando como representante de las instituciones ante la Comisión Europea.

La delegación de estas tareas se ha formalizado mediante Orden de 25 de Octubre de 2016 del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, en el que se establece que VISESA ha sido concesionario de una subvención para la Gestión y Ejecución del Proyecto de Regeneración Urbana Integrada del Barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz para desarrollar el proyecto.

Adicionalmente, se establece que VISESA gestionará un Fondo de Garantía que permitirá ayudar a las personas propietarias que no tengan la capacidad económica de afrontar las obras de rehabilitación planteadas en sus edificios.

Todo ello de acuerdo con los importes establecidos en el cuadro superior.

El compromiso de aportación de fondos por parte del Ayuntamiento quedó formalizado en Convenio suscrito entre VISESA y el Excelentísimo con fecha 20 de octubre de 2017.

En base al mandato recibido por parte del Departamento de desarrollar e implementar este proyecto, se han procurado acciones que han implicado la reorganización societaria.

El presente ejercicio 2019 ha sido el ejercicio de consolidación de la actividad del proyecto, en el que ya producida la adhesión al proyecto de las comunidades de propietarios del ámbito se han concentrado las labores de licitación y adjudicación de la ejecución material de las obras que se desarrollaran en varias fases.

La fecha límite de adhesión al proyecto se estableció en 31 de diciembre de 2018, habiéndose

adherido finalmente 27 comunidades y 312 viviendas.

	Hitzemandako Zenbatekoa / Importe Comprometido	VISESARI Ordaindutako Zenbatekoa / Importe Abonado a VISESA
Europar Komisia / Comisión Europea	10.879.960	2.057.041
Eusko Jaurilaritza / Gobierno Vasco	7.610.000	781.569
Vitoria-Gasteizko Udala / Ayuntamiento Vitoria-Gasteiz	2.540.000	0
	21.029.960	2.838.610

Hona hemen erkidegoek proiektuarekin eta bero sarearekin bat egitearen gaineko egoera (arkitektura-proiektuak idatzita dauzkate guztiek), baita proiektuaren jardura ere 2019-12-31n:

La situación de Adhesión de comunidades al proyecto y la red de calor (que todas tienen proyectos arquitectónicos redactados), así como la actividad a 31.12.2019 del proyecto es:

	Proiektuari erantsitak / Adheridos al Proyecto	Lizitatutako Obrak / Obras Licitadas	Adjudikatutako eta hasitako Obrak / Obras Adjudicadas e iniciadas
Komunitateak / Comunidades	27	23	12

f) Irizkin osagarriak:

Funtzionamendu-gastuei dagokienez, azkeneko ekitaldietan lortutako aurrezkia finkatu da eta, ondorioz, 2019. urtean kanpoko zerbitzuen kostua 1,6 milioi eurokoa izan zen, zenbateko oso estu egokitua eta aurreko ekitaldietakoa baino nabarmen txikiagoa.

Aurrekoari eutsiz eta gastua kontrolatu nahiz baliabideak lerro estrategikoei eraginkortasunez atxikitzearekin bat, sozietateak aurrekontu kontabilitatearen sistemarekin lanean jarraitzen du. Hala, arduradun bakoitzari kudeaketa planean

g) Comentarios adicionales:

En cuanto a los gastos de funcionamiento, se consolida el ahorro conseguido en los últimos ejercicios de manera que el coste de servicios exteriores en 2019 ha ascendido a 1,6 millones de euros, en un importe muy ajustado y notablemente inferior al de ejercicios anteriores.

En relación con lo anterior y en línea con la estrategia de control del gasto y de asignación eficiente de los recursos a las líneas estratégicas establecidas, la sociedad sigue trabajando con el sistema de contabilidad presupuestaria asignando

aurrez ikusitako helburuak betetzeko partidak
esleitzen dizkio, etxebizitzaren politikak bete
daitezen Gobernuak adierazitako helburu
estrategikoen ildo beretik.

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

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren mendeko sozietate publiko instrumentala den neurrian, VISESA 2018-2020 aldirirako Etxebizitzaren Gida Planaren zerbitzura dago, non EAEko eragile guztiek modu koordinatutan garatu beharreko politika publikoak eta ekimenak jasotzen baitira. VISESAk eskema horren barruan jasotzen du bere egitekoa, eta definitzen du bere misioa: alokairuko erregimenean babes publikoko etxebizitza sustatzea, eta hiri-birgaitze eta -eraberritze proiektuak egitea, aipatutako Etxebizitzaren Plan Gidarian deskribatutako etxebizitza beharrak asetzeko, jasangarritasuna, eraginkortasun energetikoa eta irisgarritasuna irizpidetzat hartuta jardun dela betiere.

Haren promozio-jardueraren aurretiko pauso gisa, VISESAk lurzorua ere kudeatzen ditu, etxebizitza beharra dutela egiaztatzen duten kolektiboetarako etxebizitza duina, irisgarria eta egokia bermatzeko Eusko Jaurlaritzaren erronkan laguntzeko. Hori guztia pertsonen bizi-kalitatea hobetzeari begira egiten du, lurralde jasangarri bat sustatuz eta lurralde-orekaren ikuspegitik.

Begirada epe ertainean jarrita, VISESAk bere ikuspegia definitu du, eta horren arabera, haren helburua da EAEn oinarritzko eragile bat izatea, etxebizitza, birgaitze eta hiri-eraberritzerako politika publikoa garatzeko, Etxebizitzaren Gida Planaren garapena bultzatzeari begira. Horretarako, produktuen eta zerbitzuen zorro bat du, zerbitzu publikoa ematen dien kolektiboetarako beharretara egokitzen dena, eredu jasangarri bat oinarri hartuta.

Erronka horiei erantzuteko, VISESAk horiek lortzeko kudeaketa-tresnak eskuratzeko interes espezifikoak erakutsi du, eta gogoratu behar dugu 2005ean jada VISESAk bere Kudeaketa Memoria EFQM ereduaren arabera aurkeztu ziola Euskalit-i (Kalitatea sustatzeko Euskal Fundazioa). Sozietatekoak ez ziren kanpo-aditu independenteek egindako erakunde baten

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

Como sociedad pública instrumental dependiente del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, VISESA está al servicio del Plan Director de Vivienda 2018-2020 donde se recogen las políticas públicas e iniciativas a desarrollar de forma coordinada por todos los agentes de la CAPV. Es en este esquema en el que VISESA recibe su mandato y define su Misión como la de promocionar vivienda de protección pública en régimen de alquiler, así como la de llevar a cabo proyectos de rehabilitación y renovación urbana para satisfacer las necesidades de vivienda descritas en el mencionado Plan Director de Vivienda, actuando con criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

Como paso previo a su actividad promotora, también realiza VISESA gestión de suelos de forma que contribuya a la apuesta decidida del Gobierno Vasco por garantizar una vivienda digna, accesible y adecuada a aquellos colectivos que acrediten la necesidad de la misma todo ello orientado a mejorar la calidad de vida de las personas fomentando un territorio sostenible y desde la perspectiva de equilibrio territorial.

Poniendo la mirada en el medio plazo, VISESA tiene definida su Visión y en ella se recoge que su objetivo es ser agente fundamental en la CAPV para el desarrollo de la política pública de vivienda, rehabilitación y renovación urbana contribuyendo al desarrollo del Plan Director de Vivienda, disponiendo de una cartera de productos y servicios adecuada a las necesidades de vivienda de los diferentes colectivos a los que presta servicio público basándose en un modelo sostenible.

Para dar respuesta a estos retos VISESA ha mostrado un interés específico en dotarse de herramientas de gestión que sean catalizadoras para su consecución y hemos de recordar que 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

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 estrategiari jarraituz, 2015. urteaz gero, VISESAk erreferentziatzeko eredutzat Euskalitek bultzatutako Kudeaketa Aurreratuaren Eredua (KAE) dauka. Izan ere, erakundea oso-osorik kudeatzeko esparru sistematikoa eskaintzen du.

KAEn asmoa lehiakortasuna hobetzeko erakundea orientatzea da, halaberharrezkoa 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 partekatuaren kide izatearen sentimendua sorraztea.
2. Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, hartarako balio ekarpen ezberdina egitea.
3. Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.
4. Gizartearekin konpromisoa sendotzea, lehiakortasun gaitasun aipagarrien hornitzaile garrantzitsua baita.

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. Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.
4. Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.

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 honek berea egiten jarraitzen du lan sistematikak berraztertu eta kudeaketa beharrei doitzeko PDCA logika eta helburuak, ikuspegia, hedadura, ebaluazioa eta ikuskapena finkatzeko REDER logika. Izan ere, VISESAk eskainitako zerbitzua hobetzeko funtsezkotzat jotzen ditu eta, horrenbestez, bere helburuak lortzeko ezinbestekoak dira.

Azkenik, ondoren 2019. urteko zenbait proiektu eta ekintza azpimarratuko dira, VISESAren lehiakortasuna, eraginkortasuna eta emaitzak hobetzeko izan baitira:

- 2018-2020ko Plan Estrategiko berria egitea, onestea eta komunikatzea, Etxebizitzaren Plan Zuzendari berriaren ildo beretik.
- ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritzea, arau bertsio berrietara egokituta.
- EMAS ingurumen-erregistroa hasieran lortzea.
- Politika berrien definizioan aurrera egitea, gidari izango direnak eta koherentzia emango dietenak gure kudeaketa-printzipioei.
- Business Intelligenceren aplikazioa zabaltzea adierazleak eta informazioa kudeatzeko eta automatikoki sortzea.
- Posta elektronikoa EJIera migratzea.
- Tarteko artxiboa osoki berrikustea eta bulegoko artxiboak berrikusten hastea.
- Datuen babesari lotutako prozeduren berrikuspen dokumentala.

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.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2019 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de VISESA:

- Despliegue completo y puesta en marcha efectiva del Plan Estratégico 2018-2020 alineado con el Plan Director de Vivienda 2020.
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001 adaptados a las nuevas versiones de las normas.
- Renovación del registro medioambiental EMAS.
- Avance en la definición de nuevas políticas que inspiren y den coherencia a nuestros principios de gestión.
- Incorporación de nuevas áreas que hacen uso de la herramienta Business Intelligence para la gestión y generación automática de indicadores e información.
- Avance en la prestación de servicios compartidos con EJI.
- Revisión completa del archivo intermedio y comienzo de revisión de archivos de oficina.
- Revisión documental de los procedimientos vinculados con la protección de datos.

- Segurtasun-auditoretza bat egitea.
- Lanpostua modernizatzeko proiektua hastea.
- "0 gabezia" izeneko proiektuaren ekintzak hedatzea, hobekuntzak identifikatu eta ezartzeko, helburua izanik erantzutea etxebizitza-beharrari, etxebizitzaren kalitatearen hobekuntzari eta eraikuntza- eta erabilera-patologiak sahiesteari.
- Kontratu Lege berria dela eta, kudeaketa-sistema abian jartzea, osoki eta eraginkorki (eragikera, pleguak, kontratuak, barne prestakuntza...), baita aplikazioak ere.
- Zerbitzuen Gutunean jasotako konpromisoen jarraipena egitea.
- Pilotu bat martxan jartzea BIM metodologian.
- Eraikune buru duen BIM Batzordearen lantaldeetan parte hartzea.
- Urratsak egitea delituak prebenitzeko kudeaketa-sisteman.
- Hobekuntzak egitea kapital-zuritzea prebenitzeko kudeaketa-sisteman.
- BOEen AROC kontratuak berritzeko sistematika ezartzea eta abiatzea indarraldiaren lehen 5 urteak igaro ondoren.
- VISESA bere lehen zubia egiten ari den proiektuaren jarraipena (Deustu eta Zorrotzaurreko irla lotuko dituen zubia).
- Ihobe taldeetan parte hartzea, bai Erosketa Publiko Berdean bai Ekonomia Zirkularrean.
- Bezeroaren gogobetetze inkestak berdisenatzea eta egitea, berrikuntza espezifiko batekin eraikuntza-ezaugarri bereziak dituzten sustapenetan.
- Elkarlana Alokabiderek inkestak berdisenatzea eta egitea, berrikuntza espezifiko batekin eraikuntza-ezaugarri bereziak dituzten sustapenetan.
- Realización de una auditoría de seguridad.
- Inicio del proyecto de modernización del puesto de trabajo.
- Despliegue de acciones del proyecto denominado "Defectos 0" al objeto de identificar e implantar mejoras que permitan fijar objetivos de respuesta a la necesidad de vivienda, mejora de la calidad de viviendas y evitación de patologías constructivas y de uso.
- Puesta en marcha efectiva y completa del sistema de gestión (operativa, pliegos, contratos, formación interna...) y aplicaciones a la nueva Ley de Contratos.
- Seguimiento de los compromisos recogido en la Carta de Servicios
- Lanzamiento de un piloto en metodología BIM
- Participación en los grupos de trabajo de la Comisión BIM liderada por Eraikune
- Avance en el sistema de gestión de prevención de delitos.
- Incorporadas mejoras en el sistema de gestión de prevención del blanqueo de capitales
- Establecida la sistemática e inicio de las renovaciones de los contratos AROC de VPO tras los primeros 5 años de vigencia
- Continuado con el proyecto por el que VISESA está realizando su primer puente, que unirá Deustu con la isla de Zorrotzaurre
- Participación en los grupos de Ihobe tanto de Compra Pública Verde como de Economía Circular
- Rediseño y realización de las encuestas de satisfacción al Cliente con una mejora específica para aquellas promociones con características constructiva especiales
- Trabajo conjunto con Alokabide para mejora del proceso y producto de la

hobetzeko, proiektu-fasean eta obra-exekuzioan.

- Komunikazioen egutegi bat definitzea, beste etxebizitza-agenteei behar duten informazioa badutela ziurtatzeko.
- Lurzoruak eskuratzeko plegu-eredu berri bat sortzea.
- Web orria berdiseinatzea.

Amaitzeko, 2019. urtean VISESAk proiektu mugarri hauek nabarmendu nahi ditu, VISESAk egindako lana goresten baitute:

- Housing Solutions for the Locked Out

Etxebizitza Sailak hiru proposamen aurkeztu ditu Europar Batasunaren "Housing Solutions for the Locked Out" egitaspora: Bolueta, AZA-Alokairuko Zuzkidura Alojamenak eta Bizigune programa. Egitasmo horren helburua da saritzea Europako jardunbide egokienak etxebizitza-politiken arloan.

Deialdira aurkeztutako 90 proiektuak aztertu ondoren, hiru proposamenak 50 proiektu hoberenen artean kokatu dira. Zehazki, Bolueta proiektua, passivhaus egitasmo bat, 7. postuan kokatu da, eta la Kontsumo Nulua duen munduko bizitegi eraikin altuena da.

- Kontratazio publiko berdea

VISESAk jaso du EAEko Erosketa eta Kontratazio Publiko Berdearen Programari atxikitako erakundearen diploma.

Aliantzen atalean, VISESAk oraindik bazkide nagusiekin harremanak mantentzen ditu, hala nola AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-Epea, Euskalit eta E2B.

vivienda social, tanto en fase de proyecto como de ejecución de obra

- Definición de un calendario de comunicaciones para asegurar que el resto de agentes de vivienda cuentan con la información que necesitan
- Elaboración de un nuevo modelo de pliego para adquisición de suelos
- Rediseño de la página web

Indicar para finalizar que en este 2019 VISESA nos gustaría destacar los siguientes hitos de proyectos que reconocen la labor realizada por Visesa:

- Housing Solutions for the Locked Out

El Departamento de Vivienda ha presentó tres propuestas Bolueta, ADAs-Alojamientos Dotacionales en Alquiler y el programa Bizigune, a la iniciativa de la Unión Europea "Housing Solutions for the Locked Out" que pretende poner en valor las mejores prácticas europeas en materia de política de vivienda.

Tras analizar los más de 90 proyectos presentados a la convocatoria, las tres propuestas presentadas han sido seleccionadas entre las 50 mejores. El proyecto de Bolueta ocupa el 7º, poniendo de manifiesto la relevancia de este proyecto Passivhaus que se erige como el Edificio residencial de Consumo Casi Nulo más alto del mundo.

- Contratación pública Verde

VISESA recibe el diploma de entidad adherida al Programa de Compra y Contratación Pública Verde del País Vasco.

En el apartado de alianzas, VISESA sigue manteniendo contactos con sus principales socios, como son AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-epea, Euskalit y E2B entre otros.

3. LANGILEEN KUDEAKETA

Legealdiaren hirugarren urtea urte egonkorra izan da kontratazio-arloan, eta igaro gara 80,71ko batez

3. GESTIÓN DE PERSONAL

El tercer año de la legislatura ha sido un año estable en materia de contratación, hemos pasado

besteko plantilla izatetik 2018an 86,78koa izatera 2019an. Hala eta guztiz ere, gaur egun, % 19ko aldi baterako kontratazioa dugu.

Hori dela eta, bat eginik Eusko Jaurlaritzaren Enplegu Plan Estrategikoaren gidalerroekin, 2019ko lehen hiruhilekoan VISESAk lan handia egin du lantaldea modu egokian dimentsionatzen eta egungo eta etorkizuneko jarduera-mailetara egokitzen. Horretarako, 4 urterako analisi zehatz bat egin da, helburu nagusia izanik plantilla egonkortzea, behar den egiturazko plantilla identifikatzea eta aldi baterako kontratazioaren ehunekoak murrizten saiatzea.

Bigarren hiruhilekoan, aurkeztutako txostenak aztertu ondoren, Funtzio Publikoak plantilla handitzearen aldeko txostena egin du. Ondoren, abenduan, aurrekontuak onartuta, 6 plaza finko gehiago eman zaizkio VISESAri; egungo 72 plazei gehituta, 78 plaza finkoko egitura bat izango litzateke. 2020. urtean zehar gauzatuko dira plaza horiek. Hortaz, 2019a plantilla-onarpen batekin amaitu dugu, oso garrantzitsua izango dena erakundearen egonkortasunerako eta etorkizunerako.

Berdintasun-alorrean, bat eginik EAEko VII. Berdintasun Planarekin, VISESAk bigarren berdintasun-plana onartu du 2019an. Planaren egitasmoei esker, aurrera jarraitu nahi dugu berdintasunaren aldeko lanean.

Garrantzitsuena izan da hizkuntza inklusiboaren gida bat sortzea, 2020an argitaratu nahi duguna, eta XVI. Berdintasun Foroan parte hartzea, saileko beste sozietate batzuekin batera (URA, IHOBE eta ALOKABIDE), ekitaldi publiko batean agerian utziz XX. mendeko emakumeak bere ibilbide profesionalean aurkitzen dituen zailtasunak.

Gainera, 2019an, Zuzendaritza Batzordeak hainbat klausula eredu onartu ditu berdintasun-arloan, plegu eta kontratu guztietan sartu beharko direnak. Horren bidez, agerian utzi nahi dugu VISESAk duen erantzukizuna eta jarrera berritzailea, berdintasunarekin konpromiso sendoa duen erakunde publiko gisa.

Nabarmentzekoa da abenduan onartu egin zela etxetik lan egiteko modalitatea martxan jartzeko akordioa, Telelana, VISESAk diharduten pertsonen lana eta familia bateratzen lagunduko duen neurri gisa. 2020. urtean jarri da martxan lan modalitate hau.

de una plantilla media de 80,71 en el año 2018 a 86,78 en el 2019. Sin embargo, actualmente contamos con un 19 % de contratación temporal.

Por ello y alineados con las directrices del Plan Estratégico de Empleo del Gobierno Vasco, a lo largo del año 2019, Visesa ha trabajado durante el primer semestre muy intensamente con el objetivo de dimensionar adecuadamente la plantilla a los niveles de actividad actual y futuro. Para ello se ha realizado un análisis exhaustivo a 4 años cuyo objeto principal ha sido estabilización de la plantilla, identificar la plantilla estructural necesaria y tratar de reducir los % de contratación temporal.

Durante el segundo semestre, Función Pública, analizados los informes presentados, emite informe favorable para ampliación de plantilla. Posteriormente y en diciembre, aprobados los presupuestos, se ha dotado a Visesa de 6 nuevas plazas fijas más, que sumadas a las actuales 72, pasaría a tener una estructura de 78 plazas fijas. Éstas deberán de materializarse a lo largo del año 2020. Finalizamos por tanto el año 2019 con una aprobación de plantilla, hito de gran relevancia para la estabilidad y el futuro de la organización.

En materia de igualdad, alineados con el VII Plan de Igualdad de la CAPV, el año 2019 hemos aprobado el segundo plan de igualdad de Visesa. En él se recogen iniciativas para seguir avanzado y dando pasos por la igualdad.

Lo más relevante ha sido la creación de una guía de lenguaje inclusivo que tendremos que publicar y formar a lo largo del año 2020 y la participado de forma activa en el XVI foro por la igualdad junto con otras sociedades del departamento (URA, IHOBE y ALOKABIDE), promoviendo un acto público para trasladar la dificultad de la mujer del siglo XX en el desarrollo de su carrera profesional.

Además, en el año 2019, se han aprobado en el Comité de Dirección cláusulas tipo en materia de igualdad que deberán de ser incorporadas a la totalidad de pliegos y contratos. Queremos con ello situar a VISESA en una posición responsable e innovadora, manifestando como entidad pública un compromiso firme con la igualdad.

Cabe destacar que en diciembre, se aprobó el acuerdo para la puesta en marcha de la modalidad de trabajo desde casa, el Teletrabajo, al objeto de avanzar en medidas que favorezcan la conciliación laboral y familiar de las personas de Visesa. Ha sido puesto en marcha en el año 2020.

VISESAn lan-arloko osasunarekin eta segurtasunarekin duen konpromisoari dagokionez, 2019an lanean jarraitu dugu sentsibilizazioan, eta horregatik sartu ditugu berriro hainbat ikastaro prestakuntza planean, arlo hauetan langileen egoera hobetzearen xedearekin.

Elikaduraren arloan, eguneko catering zerbitzuari dagokionez, 2019an lizitaziora atara dugu VISESAn cateringa. Lizitazioan, kalitate handiagoko produktuak erabiltzea eskatu dugu, otordu osasuntsu eta orekatuagoak egin ditzagun.

Modu berean, 2019an, Kanpoko Prebentzio Zerbitzua lizitatu dugu, prebentzio-jarduera, baita larrialdi-neurriak eta osasun-arloko zaintza ere. Osasunaren zaintzaren alorrean, azterketa medikoen arloan zehazki, 2019an proba espezifikoko gehitu dira, emakumeentzat eta gizonentzat, ohiko azterketa medikotik harago, helburua izanik VISESAn diharduten pertsonen osasuna eta ongizatea prebenitzea.

Osasunaren eta segurtasunaren arloan, gure beste lehentasunetako bat izan da instalazioak egokitzea egungo beharretara, eta egoki erantzutea ergonomia-alorrean gero eta zorrotzagoak diren eskakizunei. Horregatik, 2019an, lanean jarraitu dugu Bizkaiko bezeroaren arretarako bulego-aldaketan (Bilbon). Bulego berriaren egokitzapen-obra egiteko proiektua kontratatu dugu, VISESAn Amezola auzoan dituen lokaletan kokatuko dena. Lanak 2018ko abenduan hasi eta 2019ko uztailean amaitu ziren, eta guztiz gogobete dituzte lantoki berrian arituko diren VISESAko langileak.

Prestakuntzaren alorrean, 2019an, prestakuntza-plana % 46,31n bete da jardueren bolumenari dagokionez, eta kopuru hori % 55,26ra igotzen da kontuan hartzen badira planean onartutako eta aurreikusi gabeko eginiko jarduerak. Datu hori 2018ko datuaren antzekoa da. Pertsona bakoitzeko batez besteko ordu bolumena mantendu egin da, eta 71,15 ordukoa da urtean.

Pertsonen % 100ek prestakuntza jaso dute eta sail honetarako onartutako aurrekontu osoa erabili

En el compromiso con la salud y seguridad laboral Visesa, en este año 2019, seguimos apostando por la sensibilización y por ello hemos vuelto a incorporar en el plan de formación cursos enfocados a la mejora de las condiciones de los trabajadores en estos ámbitos.

En el ámbito de la nutrición y en relación con el servicio de catering diario, este año 2019 hemos sacado a licitación el catering de Visesa, licitación en la que se ha propuesto la incorporación de productos de mayor calidad con el objetivo de seguir proporcionando menús sanos y equilibrados.

Igualmente, en el año 2019 se ha licitado el Servicio de Prevención Ajeno la actividad preventiva, así como las medidas de emergencia y vigilancia en la salud. En el ámbito de vigilancia de la salud, y en concreto en el ámbito de los reconocimientos médicos, en 2019 se han incorporado pruebas específicas tanto para hombres como para mujeres, más allá de reconocimiento médico estipulado, al objeto de prevenir y apoyar la salud y el bienestar de las personas de Visesa

Otra de nuestras prioridades en el ámbito de seguridad y salud, es la adecuación de las instalaciones a las necesidades actuales y dar respuesta a los requerimientos, cada vez más exigentes en materia de ergonomía. Por ello en el año 2019 hemos continuado trabajando para el cambio de oficina de atención al cliente de Bizkaia ubicada en Bibao, contratado el proyecto de obra para adecuación de la nueva oficina que se ha ubicado en los locales que Visesa tiene en propiedad en el barrio de Amezola. Las obras que se iniciaron en diciembre del 2018, concluyeron en julio de este año con gran satisfacción por parte de las personas de Visesa que trabajarán a partir de esta fecha en las nuevas dependencias.

En materia de formación, en el año 2019, la consecución del plan de formación en volumen de actividades es de un 46,31 % y asciende a un 55,26 % si consideramos las actividades realizadas aprobadas y no previstas en el plan. Es un dato similar al del año 2018. El volumen de horas de media por persona, se ha mantenido siendo de 71,15 horas anuales.

El 100 % de las personas han realizado formación y hemos ejecutado el total del presupuesto

dugu. Prestakuntza ekintzen batez besteko balorazioa 7,2koa izan da.

2019an, bat eginik Eusko Jaurlaritzak onartutako VI. Euskara Planarekin, VISESAk beste Euskara Plan (2018-2022) bat jarri du martxan, hizkuntza gure erakundean sustatzeko eta erabiltzeko hainbat egitasmorekin. Aurreko urteetako joerari jarraiki, 2019an VISESAk 26 pertsona matrikulatu ditu hizkuntza ikastaroetan, gaitasun orokorretan eta hizkuntza lanpostuan erabiltzeko gaitasunetan trebatzeko. VISESAk, bere planarekin konprometituta, hainbat hizkuntza-irizpide landu eta onartu ditu, 2020an zehar ezarriko direnak.

Bestetik, 2019an, gazteei lan merkatuan sartzen laguntzen jarraitu dugu. Kasu honetan, lau lagun izan dira, Novia Salcedo Fundazioaren bidez; horietatik bi Departamentu Teknikoan aritu dira; beste biak, Departamentu Ekonomikoan.

2015ean, 178/2015 Dekretua onartu zen, irailaren 22koa, Euskal Autonomia Erkidegoko arlo publikoaren jasagarritasun energetikoari buruzkoa. Ondorioz, VISESA neurriak hartzen ari da aurrezpen eta eraginkortasun energetiko handiagoa lortze aldera. 2019an, karga elektrikoko zutoinak jarri ditugu gure hiru bulegoetako bitan (Gasteizen eta Bilbon), lehen urrats gisa 2020an eskuratu nahi ditugun ibilgailu elektrikoaren erosketari begira. Ibilgailu horiek gehituko zaizkie 2019an erositako gas likidotuko ibilgailuei eta Gasteizko joan-etorrietarako erositako bi bizikleta elektrikoari.

Elkartasuna funtsezko balio bat da, eta horregatik VISESAko pertsonak jarraitzen dute laguntzen garapen bidean dauden herrialdeei. VISESAk bultzada eman nahi die elkartasun proiektuei, bereziki eraikuntzarekin nolabaiteko zerikusia dutenei eta, ahal den neurrian, emakumearen garapena eta ahalbidetzea ahalbidetzen dutenei.

2019an, elkarlanean aritu gara Etiopiako egitasmo batekin: zehazki, Adis Abebako Makanissa auzoan azpiegitura higieniko-sanitarioak eraiki nahi dituen proiektu batekin. Egitasmoa 2019ko otsailean jarri zen martxan. Gainera, beste jarduerak solidario batzuetan ere aritu gara: hala nola odola ateratzeko kanpainak, jostailuak jasotzekoak eta jangelan

aprobado para esta partida, siendo la valoración media de las acciones formativas del 7,2.

En el año 2019, alineados con el VI Plan de Euskera aprobado en Gobierno, Visesa ha puesto en marcha tras su aprobación un nuevo plan de Euskera (2018-2022) que recoge iniciativas para fomento y uso del Euskera en la organización. En línea con años anteriores, Visesa en el año 2019 ha matriculado a 26 personas que se están formando en desarrollo de la competencia en general y al desarrollo de las capacidades para el uso en nuestro puesto de trabajo. Visesa comprometida con su plan, ha elaborado y aprobado los criterios lingüísticos que deberán de ser implantados a lo largo del siguiente año 2020.

En el año 2019, se ha continuado apoyando la inserción de los jóvenes en el mercado laboral, en esta ocasión con la participación de cuatro personas a través de la Fundación Novia Salcedo, dos de ellas en el Departamento Técnico y otras dos en el departamento Económico.

En el año 2015 se aprobó DECRETO 178/2015, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Por ello, Visesa está tomando medidas lograr un mayor ahorro y eficiencia energética. Hemos instalado en el año 2019, postes de carga eléctrica para vehículos en dos de nuestras 3 oficinas (Vitoria-Gasteiz y Bilbao) como primer paso para asegurar la compra de vehículos eléctricos prevista para el 2020 que se suman a los vehículos de gas licuado adquiridos en el 2019 y las dos bicicletas eléctricas adquiridas para los desplazamientos dentro de la capital, Vitoria Gasteiz.

La solidaridad es un valor importante y esencial y por ello, las personas de Visesa continúan apoyando a países en vías de desarrollo. Visesa fomenta la participación en proyectos con carácter solidario y que tengan cierta relación con el ámbito de la edificación y en la medida de lo posible que favorezcan al desarrollo y empoderamiento de la mujer.

En el año 2019, hemos colaborado al Proyecto de construcción infraestructuras higiénico sanitarias para las familias de barrio de Makanissa en Adis Abeba, Etiopía. El proyecto fue iniciado en febrero de 2019. Igualmente realizamos otras actividades solidarias tales como campañas de extracción de sangre, recogida de juguetes y entrega a colectivos

sobratutako janaria baztertutako kolektiboetara entregatzea.

desfavorecidos de la comida sobrante del comedor.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA

VISESak egunero lan egiten du, etxebizitza babestuak sortu eta eraikitzen dituen erreferentzia izateko. Ildo horri eutsiz, ingurumena eta, bereziki, edozein ikuspegitik herritarrak zaintzeko berrikuntza eta iraunkortasuna nagusi ditu. Etxebizitza berriak eraiki (jarduera nagusia) eta azkeneko urteetan energia zerbitzuak eskaintzeaz gain, 2017. urtean energia birgaitzea erantsi dugu VISESAk eskaintzen dituen zerbitzuen kartan eta gaur egun jarduera nabarmena da.

2016ko otsailean SmartEnCity proiektuari ekin zitzaion, Europar Batzordeak Horizon 2020ren "hiri eta erkidego adimentsuak" programaren barruan hautatu ostean. Hala, beste batzuekin batera berak finantzatu du gauzatzea hurrengo bost urte eta erdian. Gasteiz "argi hiri" bihurtuko da eta energia eraginkortasun, garraio eta IKTen inguruan modu integratuan konponbideen tarte aplikatuko da. Helburua herritarren kalitatea hobetzea da. Aurrekoaren harira, 27 etxebizitza atari (312 etxebizitza) birgaituko dira eta biomasan oinarritutako bero sarea zabalduko da Koroazioko Gasteizko auzoan.

VISESak jarduera guztiaren koordinatzaile modura dihardu eta energia birgaitzearen eremuan aurrez ikusitako jardueren buru da.

Informazio lanak egin eta jabeen erkidegoekin kontratuak izenpetu ondoren, 2019an birgaitze proiektuak idazten amaitu dugu, dagozkion lizentziak eskatuz eta obra guztiak lizitatuz. 2019ko lehen hilabeteetan, lehenengo bi atarien obrak amaitu ziren (24 etxebizitza); ondoren, bigarren faseko lanak hasi ziren (9 atari, 98 etxebizitza), aurreikusitakoaren arabera egin direnak eta 2020ko lehen hiruhilekoan amaituko direnak.

4. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Visesa trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva. Además de la edificación de nueva vivienda, como actividad principal, y la prestación en los últimos años de Servicios Energéticos, durante 2017 se incorporó la rehabilitación energética en la carta de servicios que Visesa presta, siendo una actividad relevante a día de hoy.

En febrero de 2016 se inició el proyecto SmartEnCity, seleccionado por la Comisión Europea dentro del programa "Ciudades y Comunidades Inteligentes" de Horizon 2020, para cofinanciar su ejecución durante los siguientes cinco años y medio. En él, Vitoria-Gasteiz es una "ciudad faro" donde ya se están comenzando a aplicar varias soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada y con objetivo de mejorar la calidad de los ciudadanos. Incluye la rehabilitación de 27 portales (312 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.

Tras las labores de información y firma de contratos con las diferentes comunidades de propietarios, durante 2019 se finalizó la redacción de los proyectos de rehabilitación, solicitando las correspondientes licencias y licitando la práctica totalidad de las obras. En los meses iniciales de 2019 se culminaron las obras de los dos primeros portales (24 viviendas) y posteriormente se iniciaron las obras correspondientes a la segunda fase (9 portales, 98 viviendas), que han ido desarrollándose según lo previsto y cuya finalización será efectiva en el primer trimestre de 2020.

Amaitutako atarien (Eulogio Serdán 4 eta 8) datuen monitorizazioak agerian uzten du hartutako neurrien eraginkortasuna: % 60 inguruko aurrezpenak gas naturalaren kontsumoan eta hobekuntza argiak konfort mailetan (temperatura-egonkortasuna eta gainberotzea ezabatzea udan). Emaitzak gutziz gogobete ditu bizilagunak.

I+G+baren beste europar proiektu batzuetan 2019. urtean honako jarduera garatu da:

- AZEB: Helburu nagusia nZEB (nearly Zero Energy Building-la Kontsumo Nulua duten Eraikinak) berrietan diseinu eta eraikuntza kostua murrizteko metodologia orokorra garatzea da. Horrez gain, bizi zikloaren kostu orokorra gutxitu nahi da. Bigarrenaz, merkaturako prest dauden konponbideetan lortutako ezagutza eta esperientzia EBko jende gehienari zabaldu nahi zaio. Eta, azkenik, A-ZEBk aktore buru eta aitzindari sortzen laguntzea du helburu, eraikuntzaren sektorea etorkizuneko industria iraunkor eraldatzen lagun dezaten eta trakzio eragile izan daitezen (+info: www.azeb.eu)

2019an, AZEB metodologiaren lehenengo bertsioa perfektionatu da, hainbat azterlan-kasutan aplikatuta izan dugun esperientziatik abiatuta; besteak beste, Santurtziko B87 sustapena, VISESAk eginikoa. Era berean, on-line ikaskuntza gune bat sortu dugu, metodologia eta hilabete hauetan garatutako prestakuntza materialak zabaltzeko, la Kontsumo Nulua duten (nZEB) eraikinen eskuragarritasuna sustatzeko helburuaz, edozein fasetan.

- **BIM Speed**, Harmonised Building Information Speedway for Energy-Efficient Renovation: BIM-SPEED proiektuaren helburua Europako eraikinen birgaikuntzaren eraginkortasuna hobetzea da, eraikinak birgaitzeko proiektuen bizitzaziklo osorako informazio integratua duen datu-basea emanez: eraikinari eta berritzapenei buruzko informazioa hasieran biltzetik eraikinaren amaierako errendimendua neurtu arte birgaikuntza bukatu ondoren.

La monitorización de datos en los portales finalizados (Eulogio Serdán 4 y 8) demuestra la efectividad de las medidas llevadas a cabo, con ahorros de consumo de gas natural cercanos al 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.

La actividad desarrollada durante el año 2019 en otros proyectos europeos de I+D+i, es:

- AZEB. El principal objetivo es desarrollar una metodología general para reducir el coste de concepción, diseño, construcción, uso y mantenimiento de nuevos nZEBs (nearly Zero Energy Building – Edificios de Consumo Casi Nulo). En segundo lugar, se busca difundir el conocimiento y la experiencia adquirida en forma de soluciones listas para el mercado a la audiencia más amplia posible de la UE. Y finalmente, que A-ZEB contribuya a generar actores líderes y pioneros que traccionen y ayuden a transformar el sector de la construcción en una industria sostenible y con futuro. (+info: www.azeb.eu)

Durante 2019 se ha perfeccionado la primera versión de la metodología AZEB, a partir de la experiencia de su aplicación en varios casos de estudio, entre ellos la promoción B87 de Santurtzi, desarrollada por VISESA. Asimismo, de forma paralela, se ha generado un espacio de aprendizaje online donde se hará difusión de la metodología y de los materiales formativos desarrollados durante estos meses con el objetivo de promover la asequibilidad de los edificios de Consumo Casi Nulo (nZEB) en cualquiera de sus fases.

- BIM Speed. 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.

2019an, 3d-ko eskaneatu geometrikoko lanak egin dira, eskaneatu termikoa zubi termikoak detektatzeko, eta BIM ereduaren aurre-garapena, Aldabe 26 eta Manuel Díaz de Arcaya 5 eraikinetan. Eraikin horiek SmartEnCity proiektuaren barnean ere daude. Ereduak balio izan dute erabakiak hartzeko bi eraikinen birgaitze energetikoko proiektuan. Eginiko lana adibide gisa jaso da urrian egin zen lehenengo Industry Day-n. (+info: www.bim-speed.eu).

Durante el año 2019 se han desarrollado los trabajos de escaneado geométrico en 3d, el escaneado térmico para detección de puentes térmicos y el desarrollo preliminar de los modelos BIM de los edificios de Aldabe 26 y Manuel Díaz de Arcaya 5. Estos edificios también forman parte del proyecto SmartEnCity. Los modelos han servido para la toma de decisiones en el proyecto de rehabilitación energética de ambos edificios. El trabajo realizado ha sido recogido como ejemplo en el primer Industry Day celebrado en octubre. (+info: www.bim-speed.eu).

VISESAk A energia kalifikazioa eta goi mailako eraginkortasunerako mikrokogenerazioaren sistema (beroa eta elektrizitatea aldi berean sortzea) duten hiru eraikinetan jabeen erkidegoei energia zerbitzuak eskaintzeko jarduerarekin jarraitzen du. Etekina optimizatu nahi die. Horretarako, VISESAk kogenerazioko ekipoen titulartasuna mantentzen du eta galdara gela osoaren eragiketa eta mantentze lanak kudeatzen ditu. Gauza bera egiten du bizilagunek berogailua eta ur beroa behar bezala izan ditzaten. 2019. urtean kontratuak kudeatu dira eta guztira 445 etxebizitzari eragiten dio.

Visesa continúa con la actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios en tres edificios con calificación energética A y sistema de microgeneración de alta eficiencia (generación simultánea de calor y electricidad), con el objetivo de optimizar su rendimiento. Para ello, Visesa mantiene la titularidad de equipos de cogeneración, gestionando la operación y mantenimiento de la sala completa de calderas, así como el correcto suministro de calefacción y agua caliente a los vecinos. En 2019 se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas.

5. AURREIKUSITAKO GIZARTEAREN BILAKAERA

2020. ekitaldian sozietateak SmartEnCity europar proiektuaren barruan Koroazioko proiektua gauzatzen jarraituko du, 2016ko otsailean hasi ostean. Nolanahi ere, garapenak geroz eta baliabide gehiago bideratzea eskatzen du. Proiektu hau birgaitze, zaharberitze eta berrikuntza iraunkorra bultzatzeari buruzko helburu estrategikoaren ildotik doa.

Aurrera jarraituko dugu erosteko aukera duen alokairu-jarduerarekin, nahiz eta elementu librean merkaturatzeari begira etxebizitzari begira baino gehiago, etxebizitzaren amaituen stocka murriztu egin baita ia Ora eta ez dago aurreikuspenik sustapen berrietan eskaintzeko (Sestao Vega Galindo izan ezik). Elementu librean kasuan, gutxi gorabehera 35 kontratu berri eta 16 etxebizitzaren aurrekusi dira (horietatik 15 Sestaoko sustapenean). 2020. urtearen amaieran izenpetutako kontratuen bolumen osoa hauxe izango da: 128 kontratu etxebizitzetan eta haiei lotutako elementuetan, eta

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2020 la sociedad seguirá avanzando en la ejecución del Proyecto de Coronación enmarcado dentro del proyecto europeo SmartEnCity iniciado en el mes de febrero de 2016 y cuyo desarrollo requiere cada vez mayor dedicación de recursos. Este proyecto se encuentra en línea con el objetivo estratégico de impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación sostenible.

La actividad de arrendamiento con opción de compra continuará desarrollándose si bien con unas perspectivas más orientadas a la comercialización de los elementos libres que las propias viviendas, dado que el stock terminado de éstas ya ha sido reducido prácticamente a 0 no previéndose que se ofrezcan en nuevas promociones a excepción de Sestao Vega Galindo. Para el caso de los elementos libres se estiman unos 35 nuevos contratos y 16 viviendas (15 de ellas en la promoción de Sestao). El volumen total de contratos firmados a finales del ejercicio 2020

486, elementu libreetan. Hori horrela, aurreikuspenen arabera, aurrera jarraituko dute sustapenen salmentek eta 11,39 milioi euroko murrizketa garbi bat gertatuko da urtean ekitaldiko erosketa-aukeren higiezin inbertsioen kostuan.

Eskriturak egitearen atalean, 2020. ekitaldirako 605 etxebizitzaren eskriturak (lotutako beren elementuekin, AROCen etxebizitzak erosteko aukera erabiltzea barne) burutzea aurrez ikusia dago. Horietatik 350 Bizkaian (84, alokairuaren araubidean eta 266 salmenta modalitatean), 78 Araban (guztiak salmentaren modalitatean) eta 3 Gipuzkoan (guztiak salmentaren modalitatean) daude.

Inbertsioen atalean aplikazio informatikoak erosi eta ekipo informatikoak berrituko dira, garrantzi kuantitatiborik gabe ikuspegi ekonomikotik.

2020. ekitaldian eraikuntza obretan gauzatuko den inbertsioaren aurreikuspenari dagokionez, 51 milioi eurora iritsiko da eta lurzorua erosi nahiz urbanizatzen 21 milioi euro gastatuko dira.

está previsto que ascienda a 128 para viviendas y elementos vinculados, y a 486 para elementos libres. En este contexto prevemos continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución neta del coste de las inversiones inmobiliarias por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 11,39 millones de euros.

En el apartado de escrituraciones, para el ejercicio 2020 está previsto que se escriburen 605 viviendas (con sus elementos vinculados incluyendo el ejercicio de opción de compra de las viviendas en AROC), de las que 350 corresponderán a Bizkaia (84 de ellas en régimen de alquiler y 266 en la modalidad de venta), 78 en Araba (todas ellas en modalidad de venta y por ejercicio de la opción de compra) y 3 a Gipuzkoa (en modalidad de venta y por ejercicio de la opción de compra).

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 2020, el importe asciende a 51 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 21 millones de euros.

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 propioarik zorroan.

7. ACCIONES PROPIAS

A cierre del ejercicio VISESA no tenía en cartera acciones propias

**8. IKERKETA- ETA GARAPEN-
ARLOKO JARDUERAK**

2019ko ekitaldian, ez da aipatzeko moduko jarduerarik egin arlo honetan, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasangarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

**8. ACTIVIDADES EN MATERIA DE
INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO**

Durante el ejercicio 2019 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

Sozietatearen ustez, koronabirusaren ondorioz Espainiako Gobernuak ezarritako alarma-egoeraren aurrean sortutako ziurgabetasunak (463/2020 Errege Dekretua) epe laburrean eragin diezaieke aktiboen balio berreskuragarriei eta konpainiaren funtzionamendu normalari. Une honetan, Administrazio Organoak ez du informazio nahikorik alarma-egoeraren eta osasun-larrialdiaren bilakaerari buruz, egoera horrek etorkizunean izan ditzakeen ondorioak baloratu ahal izateko; nolana ere, Sozietateak orain arte egoera behar bezala kudeatzeko hartutako neurriei kalterik egin gabe.

**9. HECHOS POSTERIORES AL
CIERRE**

La Sociedad considera que la incertidumbre generada ante el estado de alarma decretado por el Gobierno Español (Real Decreto 463/2020) a consecuencia del Coronavirus podría afectar en el corto plazo a los valores recuperables de los activos y al normal funcionamiento de la compañía. En este momento, el Órgano de Administración carece de información suficiente acerca de la evolución del estado de alarma y de la situación de emergencia sanitaria que permita valorar las posibles consecuencias futuras asociadas a dicha situación, sin perjuicio de las medidas adoptadas, hasta la fecha, por la Sociedad para gestionar oportunamente la situación.

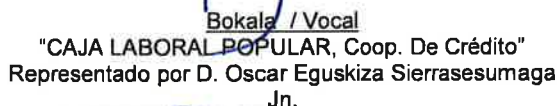
VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.**VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.**

VISESAko Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., 2020ko apirilaren 8ko bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2018ko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkartea honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

Urteroko kontuak osatzen duten 147 orrialdetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan da.



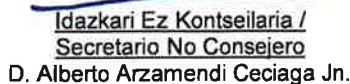
Bokala / Vocal
D. Mario Yoldi Domínguez Jn.



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



Bokala / Vocal
D. Fernando Irigoyen Zuazola Jn.



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

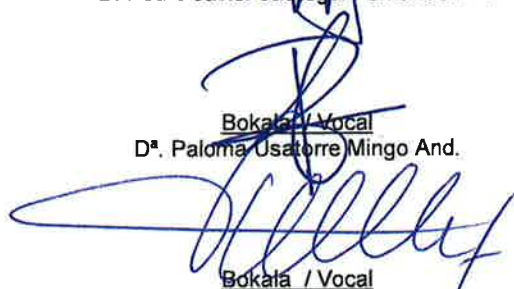
VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.**EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.**

El Consejo de Administración de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en su reunión del día 8 de abril de 2020, 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 2019 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.

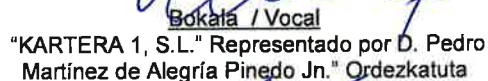
Cada una de las 147 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



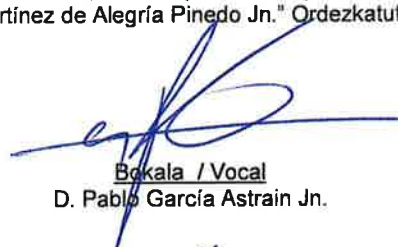
Lehendakariordea / Vicepresidente
D. Pedro Javier Jáuregui Fernández Jn.



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.