



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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2020. EKITALDIKO URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA

TXOSTENA, AUDITORE INDEPENDIENTE BATEK EGINDAKO

IKUSKARITZA TXOSTENAREKIN BATERA

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL

EJERCICIO 2020, 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, 2020ko 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 etorriz
(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.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A. – EUSKADIKO
ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (la Sociedad),
que comprenden el balance al 31 de diciembre de
2020, 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
2020, 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-irregulatzailaren 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 judizialean dago sartuta. Oraindik ebatzeke dauden prozedura horiek esleipendunekin erreklamazio irekiak dituzten eta jadanik amaituta dauden zenbait sustapeni dagozkie. Horrez gain, badaude beste zenbait egoera, oraindik prozesu judizialen mende ez daudenak baina, hala ere, hornidurak erregistratu behar izan dituztenak, hala nola: bermeengatikoko kostuak eta urbanizazio, obra eta erremateengatikoko kostuak, zeintzuk saldutako lursail eta sustapenei eta egindako obrei baitagozkie eta oraindik ordaindu gabe baitaude; bezereok egindako erreklamazioen bermezko hornidura; eta, halaber, Sozietatearen partaidetza hirigintza-kargarik gabe eskualdatu diren zenbait finkaren gaineko urbanizazio-gastuetan.

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Estimación de provisiones-

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

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

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

Gure ikuskaritza-lanaren alderdi gisa, dokumentatu egin dugu geure ulertze- eta berrikuste-eginkizuna Zuzendaritzak egindako zenbatespen-prozesuari eta horren barne-kontrolari buruz. Honako alderdietan ardaztu 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 analisia.
- Kontabilitate-horniduren erregistroaren, arrazoizkotasunaren eta mugimenduen analisia

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-

2020ko abenduaren 31n izakinen epigrafeak 168.765.220 euroko zenbatekoa jasotzen du, hau da, guztizko aktiboaren %62,73. Erantsitako memoriaren 11. oharrean adierazten den bezala, izakinek lursailak, aribideko sustapenak eta amaitu

por parte de la Dirección, por lo que ha sido un tema significativo en nuestra 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 2020 presenta un importe de 168.765.220 euros que supone un 62,73% del total activo. Tal y como se indica en la Nota 11 de la memoria adjunta las existencias recogen terrenos, promociones en curso

diren zenbait sustapeni dagozkien elementuak biltzen dituzte.

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

Balioespen hori egiteko hipotesiak eta zenbatespenak aplikatu behar dituzte aditu 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 egiaztatzea.

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

Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Bestelako informazioak 2020 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; berau egitea Administratzaileen erantzukizuna da eta ez dago urteko kontuen barne.

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

y elementos correspondientes a promociones terminadas.

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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, hauexek dira: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat datozen aztertzea eta horri buruz informatzea, aipatutako urteko kontuen ikuskaritzan lortutako sozietatearen ezagupenean oinarrituz. Halaber, gure erantzukizuna, kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena jarraitu beharreko araudiarekin bat datozen ebaluatzea eta informatzea da. Hutsegite esanguratsuren bat dagoela ondorioztatzen badugu, egindako lanean oinarrituz, horren berri eman behar dugu.

Aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera egindako lanean oinarrituz, kudeaketa-txostenak biltzen duen informazioa 2020 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta bere edukia eta aurkezpenak aplikagarria den araudia jarraitzen dute.

Urteko kontuen inguruan, Administrazioen erantzukizuna

Administrazioen 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 iruzurengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik gabeko urteko kontuak prestatzeko beraien ustez egokia den barne kontrola ere.

Urteko kontuak prestatzean, Administrazioen 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, Administrazioek sozietatea likidatzeko edo eragiketarako amaitzeko asmoa dutenean edo beste aukera errealistatik ez dagoenean izan ezik.

responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 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

2021eko Martxoaren 31ean
31 de Marzo de 2021

Gure ikuskaritza txostenaren 1. eranskina

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

Kontu-ikuskarariaren erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Espainian indarrean dagoen kontuen ikuskaritzaren arautegia jarraituz egindako ikuskaritzan, eszeptizismoz eta irizpen profesionala ezarriz 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 aplikatzeko ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurrerengatik gerta daitezkeen hutsegite esanguratsuak ez antzemateko arriskua, errakuntzengatik eman daitezkeen hutsegite esanguratsuak ez antzematekoa baino altuagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltsutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihepenaren 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 dataara 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-kontrolean antzemandako balizko gabezia esanguratsuak jakinarazteko ere.

Administrazioarek 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.



2020

VISESА, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2020KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

VISESА, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2020KO 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 2020



EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2020KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

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

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020







**2020KO ETA 2019KO ABENDUAREN 31N
EGOERAREN BALANTZEAK**
(Eurotan adierazia)

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2020 Y 2019**
(Expresados en Euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		42.893.502	46.337.716
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	49.904	109.355
• Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		49.904	109.355
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	12.363.000	12.944.281
• Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones		11.992.917	12.517.381
• Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		347.267	392.013
• Egite-Bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso		22.816	34.887
Inbertsioak higiezinetan / Inversiones inmobiliarias	8	26.508.415	28.990.603
• Lursailak / Terrenos		3.312.260	2.799.574
• Eraikuntzak / Construcciones		23.196.155	26.191.029
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	1.949.421	2.088.919
• Ondarearen tresnak / Instrumentos de patrimonio		-	-
• Kredituak hirugarrenei / Créditos a terceros		1.949.421	2.088.919
Zerga geroratuarengatik aktiboak / Activos por impuesto diferido	21	2.022.762	2.204.558
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE		226.118.576	250.058.660
Izakinak / Existencias	11	168.765.220	176.823.300
• Erositako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos		-	-
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares		102.681.903	107.470.954
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso		57.264.008	56.126.467
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos		8.701.819	11.681.128
• Aurrerakinak hornitzaileei / Anticipos a proveedores		117.490	1.544.751
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	33.725.345	42.175.474
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		828.818	433.957
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	297.408	4.635.575
• Hainbat zordun / Deudores varios		78.102	5.170.357
• Langileria / Personal		3.574	25.929
• Zerga arruntagatiko aktiboak / Activos por impuesto corriente	21	216.370	810
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	32.301.073	31.908.846
Periodifikazioak epe laburrera / Periodificaciones a corto plazo		409	241
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	23.627.602	31.059.645
• Altxortegia / Tesorería		23.627.602	31.059.645
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		269.012.078	296.396.376

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2020ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

PASIBOA / PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		88.654.670	90.822.493
Funts propioak / Fondos propios		79.790.407	79.328.457
Kapital / Capital		37.241.708	37.241.708
• Kapital eskrituratua / Capital escriturado	13.1	37.241.708	37.241.708
Jaulkipen saria / Prima de emisión	13.2	16.008.307	16.008.307
Erreserbak / Reservas		26.078.442	22.011.353
• Legezkoa eta estatutuetakoa / Legal y estatutarias		3.525.149	3.118.440
• Bestelako erreserbak / Otras reservas	13.4	22.553.293	18.892.913
Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	3	461.950	4.067.089
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	8.864.263	11.494.036
PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE		18.586.836	21.290.452
Hornidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	15	7.159.743	7.639.929
• Beste zenbait hornidura / Otras provisiones		7.159.743	7.639.929
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	16	8.627.852	10.020.828
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	16, 17	1.853.786	2.069.893
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	16, 18	6.774.066	7.950.935
Zerga geroratuagatik pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	14	2.799.241	3.629.695
PASIVO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE		161.770.572	184.283.431
Hornidurak epe laburrera / Provisiones a corto plazo	15	10.685.406	19.267.099
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo		95.974.359	108.865.543
• Zorrak kreditu erakundeekin / Deudas con entidades de crédito	16, 17	44.589.176	49.823.824
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	16, 18	51.385.183	59.041.719
Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		55.110.807	56.150.789
• Hornitzaileak / Proveedores		16.322.940	16.485.413
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas		12.873	-
• Langileak (ordaintzeko dauden lantsariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)		2.161	7.557
• Pasiboak zerga arruntarengatik / Pasivos por impuesto corriente		-	621.145
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	1.298.264	1.785.970
• Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	11.7	37.474.569	37.250.704
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		269.012.078	296.396.376

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2020ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

2020KO ETA 2019EKO 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 2020 Y 2019

(Expresadas en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
ERAGOLETA KARRAOTIAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio zifarren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios		39.504.417	53.117.637
• Salmentak / Ventas	22.1	38.203.977	51.437.188
• Diru-sarrerak errentamenduengatik / Ingresos por arrendamientos	8	1.300.440	1.680.449
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa / Variación de existencias de Edificios construidos	22.3	(2.027.542)	(7.766.348)
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	5.323.238	2.969.731
Hornidurak / Aprovisionamientos	22.4	(54.296.960)	(49.873.294)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea / Consumos de terrenos y solares		(15.113.524)	(8.623.216)
• Hirugarrenen egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros		(33.395.732)	(33.444.975)
• Eskuratutako eraikinak kontsumitzea eta eroslehetasunak / Consumo de edificios adquiridos y tanteos		-	(363.171)
• Kaltea / Deterioro	11	(5.787.704)	(7.441.932)
Ustiapenaren bestelako diru-sarrerak / Otros ingresos de explotación		3.790.636	906.023
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa arruntaren bestelakoak / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.790.636	906.023
• Ekitaldiaren amaitzari erantsitako ustiapenaren diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	-
Langileen gastuak / Gastos de personal	22.5	(5.544.512)	(5.612.552)
• Soldatak, ordainsariak eta parekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(4.225.256)	(4.268.147)
• Gizarte kargak / Cargas sociales		(1.319.256)	(1.344.405)
Ustiapenaren bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		6.191.414	(1.293.240)
• Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(1.477.522)	(1.568.065)
• Zergak / Tributos		(150.630)	(220.098)
• Galerak, kaltea eta horniduren aldaketa merkataritza eregiketengatik / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10, 22.6	7.819.566	494.923
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(1.606.716)	(1.769.911)
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	8.830.546	13.945.124
Hornidura-Soberakinak / Exceso de provisiones	16	-	-
Ibilgutua besterentzeagatik emetiza eta kaltea / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		643.952	357.805
• Narriatzeak eta galerak / Deterioros y pérdidas	8	13.373	60.013
• Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait / Resultados por enajenaciones y otras	7, 8	630.579	297.792
Aparteko emaitza / Resultado extraordinario		101.762	1.732
USTIAPENAREN EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		910.235	5.022.352
Finantza diru-sarrerak / Ingresos financieros	18.5	97.743	119.496
• Negozia daitezkeen balioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		97.743	119.496
• Taldeko enpresetan eta elkartuetan / En empresas del grupo y asociadas		97.743	119.496
Finantza gastuak / Gastos financieros	18.5	(999.169)	(1.203.561)
• Taldeko enprekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(774.795)	(1.010.581)
• Hirugarrenekin zorrak izateagatik / Por deudas con terceros		(224.374)	(192.980)
Finantza gastuen aktibora eranstea / Incorporación al activo de gastos financieros	11.4	604.860	862.651
FINANTZA EMAITZA / RESULTADO FINANCIERO		(296.566)	(221.414)
EMAITZA ZERGEN AURRETIK / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		613.669	4.800.938
Irabazien gaineko zergak / Impuestos sobre beneficios	21	(151.719)	(733.849)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		461.950	4.067.089
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		461.950	4.067.089

Erantsitako memorian sartuta dauden 1-25 oharrek 2020ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion galdurabazien kontuaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

2020KO ETA 2019KO 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 2020 Y
2019

(Expresados en Euros)

A) 2020KO ETA 2019KO 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 2020 Y 2019

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	461.950	4.067.089
Zuzenean ondare garbiari egotzitako diru-sarrerak eta gastuak /Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
• Finantza tresnak baloratzeagatik /Por valoración de instrumentos financieros			-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboak /Activos financieros disponibles para la venta			-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos			-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo			-
• Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	14	5.370.320	(4.669.047)
• Irabazi eta galera aktuariariengatik eta beste doikuntza batzuegatik /Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
• Zerga-efektua/Efecto impositivo		(1.288.878)	1.120.571
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarreraren gastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		4.081.442	(3.548.476)
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	(8.830.546)	(13.945.124)
• Zerga ondorioa/Efecto impositivo		2.119.331	3.346.829
Galdu-irabazien kontura transferentziaz guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(6.711.215)	(10.598.295)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.167.823)	(10.079.682)

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2020ko 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 2020.

B) 2020KO ETA 2019KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEK ONDARE GARBIAREN ALDAKETA GUZTIEN EGOERA-ORRIA
B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Kapitala / Capital	Jaukipen saria / Prima emisi6n	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	Guztira / TOTAL
2018EKO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	37.241.708	16.008.307	21.366.041	645.312	25.640.807	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	-	-	-	-	-	-
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	37.241.708	16.008.307	22.011.353	4.067.089	11.494.036	90.822.493
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	461.950	(2.629.773)	(2.167.823)
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	4.067.089	(4.067.089)	-	-
2020KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	37.241.708	16.008.307	26.078.442	461.950	8.864.263	88.654.670

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2020ko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketan egoera-orrako 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 2020.

2020KO ETA 2019KO 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 2020 Y 2019

(Expresados en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
USTIAPENENKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		613.669	4.800.938
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(10.265.156)	(4.890.475)
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	1.606.716	1.769.911
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	8 y 11	4.507.393	6.993.388
• Horniduren aldaketa / Variación de provisiones	15	(7.819.566)	(494.923)
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	14	(8.830.546)	(13.945.124)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7, 8	(630.579)	(297.792)
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		(97.743)	(119.496)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		999.169	1.203.561
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		5.301.342	6.449.180
• Izakinak / Existencias	11	(1.785.924)	4.519.287
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		7.506.268	(2.859.238)
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		(168)	-
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		(418.834)	4.789.131
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		-	-
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.747.498)	(1.609.725)
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		(1.038.613)	1.233.567
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		97.743	-
• Mozkinen gaineko zergen kobrantzak (ordainketak) / Cobros (Pagos) por Impuesto sobre beneficios		(806.628)	(376.158)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.097.643)	4.749.918

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharra 2020ko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatiko ordainketak / Pagos por inversiones		(68.251)	(1.742.325)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		(5.175)	-
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(63.076)	(1.742.325)
Desinbertsioengatiko kobrantzak / Cobros por desinversiones		7.608.250	11.177.822
• Higiezin inbertsioak / Inversiones inmobiliarias		7.551.645	11.075.894
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		56.605	101.928
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de inversión		7.539.999	9.435.497
FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.952.933	5.839.620
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		6.952.933	5.839.620
Finantza pasiboaren tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(15.827.332)	1.112.016
• Jaulkipena / Emisión:		<u>22.274.529</u>	<u>21.057.856</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		10.392.581	12.981.251
• Taldeko enpresekiko zorrak / Deudas con empresas del grupo		-	-
• Beste zenbait zor / Otras Deudas.		11.881.948	8.066.605
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de:		<u>(38.101.861)</u>	<u>(19.935.840)</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		(15.803.892)	(18.018.157)
• Taldeko enpresekiko zorrak / Deudas con empresas del grupo		-	-
• Beste zenbait zor / Otras deudas		(22.297.969)	(1.917.683)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(8.874.399)	6.951.636
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.432.043)	21.137.051
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	31.059.645	9.922.594
Eskudirua edo parekoa urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	12	23.627.602	31.059.645

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2020ko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integral del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

2. SOZIETATEAREN JARDUERA

WISESA Vivienda y Suelo de Euskadi SA - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA (hemendik aurrera, sozietatea edo WISESA) 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-jarduketa guztiak gauzatzea, bai lurzorua eskuratu eta prestatzekoak, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta, bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

WISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en adelante, la Sociedad o WISESA, 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 babestuenak 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 erabiltzeko bitartez. Era berean, gizarte-kohesioa bultzatu eta etxebizitza politika eta gainontzeko gizarte-politiken arteko loturak indartzeko neurriak proposatzen ditu. Bestalde, gazteek beraien burujabetza prozesuan dituzten beharrei modu berezi batean erantzutea eta adineko pertsonentzako bizi-kalitatea hobetzea bilatzen du, eraikuntzen 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 bakoitzarako hitzarmenak banaka sinatzeko sistema, ordura arte erabiltakoa, 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

guztiak. 2020ko 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 lirateke.

- *Etxebizitzaren babes-araubidearen iraupen-epea*

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

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

afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2020, 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 baitzaie, 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. SOZIEATEARI APLIKATU BEHARREKO FINANTZA-INFORMAZIOAREN ARAU-ESPARRUA

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

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

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

2020ko 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, 2019ko ekitaldiko urteko kontuak 2020ko ekaina 18ko bilera arruntean onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

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

2.3. KONTABILITATE-PRINTZPIOAK

2020ko 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

2020ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 18 de junio de 2020.

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 2020 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 hipotesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 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 2020ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitatei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

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

- Aktibo jakin batzuen litezkeen 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. oharra).
- 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 oharra).
- Erakundearen jardueraren berezko hornidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 16. oharra).
- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulua orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko

kuantifikar 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 2020 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 11).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la 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).

b) Aldaketak kontabilitate-
zenbatespenetan

2020ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2020 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. CORONAVIRUS COVID-19AREN ERAGINA

Koronabirusa dela eta, Espainiako gobernua dekretatutako alarma egoeraren (463/2020 ED) ondorioz jarduera ekonomikoek kalteak izan dituzte 2020an, baina ez du eragin garrantzitsurik izan ez konpainiaren aktiboen balio berreskuragarrietan, ezta konpainiaren funtzionamendu arruntean ere.

Sustapenetako obraren exekuzioak ez du gorabehera adierazgarriak izan ez epearen aldetik, hasierako plangintzari dagokionez, ezta kontuaren aldetik ere, eta ez dugu espero hori dela-eta erreklamaziorik edo gertaera garrantzitsurik izango denik.

Era berean, 2020an, sustapenen aurreikusitako salmentei eutsi egin diegu, eta erosteko aukera ematen duen errentarekin alokatutako elementuetan normaltasunez kobratu ditugu alokairu errentak.

2.6. INFORMAZIOAREN KONPARAZIOA

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2020ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiruflexuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2020ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2019ko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, erkatzeko helburuarekin.

2.5. IMPACTO DEL CORONAVIRUS COVID-19

La alteración de las actividades económicas derivadas del estado de alarma decretado por el gobierno español (RD 463/2020) a consecuencia del Coronavirus durante 2020 no ha afectado de manera relevante ni a los valores recuperables de los activos y ni al normal funcionamiento de la compañía.

La ejecución de obra de las promociones no ha sufrido variaciones reseñables ni en plazo respecto de las planificaciones iniciales, ni en coste, no esperándose reclamaciones o contingencias de entidad derivadas de esta coyuntura.

Así mismo, en 2020 se han mantenido las ventas de promociones previstas, así como la normalidad en el cobro de rentas de alquiler en los elementos arrendados con opción de compra.

2.6. 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

2.7. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2020ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta.

2.8. AKATSEN ZUZENKETA

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

2.9. GARRANTZI ERLATIBOA

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorren kontzeptu-esparruarekin bat etorriz, 2020ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

2.7. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

2.9. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2020.

3. EMAITZEN BANAKETA

Hauek dira 2020ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek egin dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onetsi dezan) eta 2019ko ekitaldiko emaitza banatzekoa (akziodunen batzar nagusiak 2020ko ekainaren 18ean onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 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 2019, aprobado por la Junta General de Accionistas el 18 de junio de 2020, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
BANAKETA-OINARRIA/ BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	461.950	4.067.089
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
Guztira / Total	461.950	4.067.089
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	46.195	406.709
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	-	3.660.380
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	415.755	-
	461.950	4.067.089

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN- ARAUAK

Jarraian, 2020ko 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-zuzenketen zenbateko metatua kontuan hartuz.

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

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

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

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 2020:

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 erositakoek bai enpresak berak egindakoei dagokienez, web orriak garatzeko gastuak barne, baldin eta zenbait ekitalditan erabiltzea aurreikusten bada. Halaber, kasuan kasuko amortizazio metatuaren garbiak aurkezten dira; amortizazio hori metodo linealaren arabera kalkulatu da, bost urteko aldirako, eta, hala badagokio, aitortutako narriaduragatik 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-narriaduragatik edozein galera kenduta, horrelakorik egonez gero.

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

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

Erabiltzeko moduan egoteko urte bat baino gehiago behar duten ibilgetu materialak eskuratzeko kostuak elementua funtzionatzeko moduan jarri baino lehen sortutako finantza-gastuak barne hartzen ditu. Aitzitik, data horren ondoren edo gainerako ibilgetuko elementuen eskurapena finantzatzeko sortutako finantza-interesez 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. 2020ko eta 2019eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu.

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

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

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

Eraikuntzak / Construcciones

Erremintak / Utillaje

Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones

Altzariak / Mobiliario

Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información

Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado

Bizitza baliagarriko urte zenbatetsiak / Años de vida útil estimada

33,3

10

10

10

5

5

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 aipatzen dira.

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 2020 y 2019 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:

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 aitoritzen 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 etorri balioetsi eta amortizatzen dira.

Aktibo horiek alokatzeagatiko diru-sarrerak 4.5 oharrean, alokairuei buruzkoan, azaldutakoari jarraiki aitoritzen 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 eraginkorren xede direnean.

2020ko eta 2019ko 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 etorri, agindu horren 3.2 artikuluan xedatutakoaren babesean, behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu du, hori 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 2020 y 2019 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de

erabiltzeko helburuarekin. Sozietateak izakin gisa sailkatzen ditu haren jarduera arruntari atxikitako higiezinak. Hala ere, arestian aipatutakoaren arabera errentamendu eraginkorrerako erabiltzen diren higiezinak, baldin eta dagokion errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada, balantzeko higiezinaren inbertsioen epigrafera mugitzen dira.

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

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

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

Eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktiboen 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

destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance.

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

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

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

La evaluación de la existencia de deterioro de los activos no generadores de flujos de efectivo se efectúa para cada activo individualmente considerado. No obstante, cuando la identificación de potencial de servicio de un activo individualmente considerado no es evidente, la

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, 2020ko abenduaren 31n, sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan, higiezin sektoreaz duen jakintzan oinarrituta eta alokairu-hitzarmenetan indarrean dauden baldintzen arabera.



Zenbateko erreskuragarri zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino txikiagoa bada, 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 arriaduragatiko 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 gainditzten aurreko ekitaldietako balio-narriaduragatiko galerarik aitortu ezean zehaztuko zen kontabilitate-balio garbia.



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

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 2020 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica, en su conocimiento del sector inmobiliario y en función de las condiciones vigentes en los contratos de arrendamiento.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

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

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

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

4.5. ERRENTAMENDUAK

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

Finantza-errentamenduak

Beraz, finantza-errentamenduko eragiketatzat jotzen dira errentamenduaren xede den ondasunak dituen arriskuak eta abantailak errentariari eskualdatzen dizkietenak; errentariak, maiz, kontratua bukatzean eskuratzeko aukera izaten du, eragiketa formalizatzean adostutako baldintzetan.

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

Errentamendu eraginkorrak

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

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

4.5. ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas 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.

4.6. FINANTZA-TRESNAK

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

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

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

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

4.6.1. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioespena

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

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkie:

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

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

4.6.1. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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

Kobratu beharreko maileguak eta partidak:

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

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

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

Sozietatearen irizpidea da gutxienez ekitaldia bukatzean egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta hasieran aitortu eta gero gertatu den eta etorkizunerako zenbatetsitako eskudiru-fluxuetan murrizketa edo atzerapena eragiten duen jazoera baten edo gehiagoren ondorioz kreditu baten balioa narriatu delako ebidentzia objektiborik badago; zordunaren kaudimengabezia izan daiteke arrazoia. 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 akordioan 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 elkartzat. Bestalde, talde anitz kategoriaren barruan sozietateak edo taldeko enpresa batek edo batzuek, erakunde edo pertsona fisiko nagusiak barne, eta taldekoak ez den hirugarren batek edo batzuek batera kudeatzen dituzten sozietateak sartzen dira.



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



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



Sozietatearen irizpidea da gutxienez 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 datzekion 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 baliokidea duen finantza-pasibo bat aitortzen du finantza-aktiboaren lagapenetan haien jabetzari datzekion 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-pasiboari dagozkie. Sozietateak, balioeste aldera, "Ordaindu beharreko zordunketak 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 aitorpenaren 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 zaizkion zuzeneko kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldiari likidatzen ez diren heinean.

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

Finantza-gastuak, likidazioan ordaintzeko primak eta transakzio-kostuak barne, sortapen-irizpidearen arabera galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes eraginkorraren metodoa erabiliz, eta tresnaren kontabilitate-zenbatekoari gaineratzen zaizkio, sortzen diren aldiari likidatzen ez diren heinean.

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

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 liquidan en el periodo en que se producen.

- Acreedores comerciales: Los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente

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 baliokidea da hori. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkien zuzeneko kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

- Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak (14. oharra), nagusiki Etxebizitza Plan Zuzendariko programa-kontratuaren arabekoak (1. oharra). Eman diren baino jaso edo kobratu ez diren diru-laguntzak dira, eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik ekitaldia bukatzen denean itzulezintzat jotzeko beharrezko betekizunak betetzen ez dituztenak. Emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioesten dira. Kontu horiek ez dute interes-tasarik sortzen eta ez da eguneratzerik aintzat hartu.

- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (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 periodo 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 periodo no superior al año y que se valoran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los gastos de transacción. Estos anticipos devengan solamente intereses que son imputados con criterio financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias. Así mismo, este epígrafe

maileguak jasotzen dira. 2020ko abenduaren 31n 7,5 milioi euro ziren eta amortizazio-epea 8 urtekoa. (8,75 milioi euro 2019ko abenduaren 31n).

recoge préstamos concedidos por el Gobierno Vasco que a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 7,5 millones de euros y plazo de amortización es de 8 años. (8,75 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).

• 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 fidantzegatik 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.

• 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.



Sortu dituzten betebeharrak iraungitzen direnean ematen die sozietateak baja finantza-pasiboei. Sozietateak finantza-pasiboaren edo baja ematen zaion zatiaren kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko diferentzia aitortzen du, gertatzen den ekitaldiko galera-irabazien kontuan kargatuz edo ordainduz. Hasieran aitortutako pasiboen funtsezko aldatetak jatorrizko pasiboaren ezerezte eta finantza-pasibo berri baten aitortpen gisa kontabilizatzen dira, baldin eta tresnen baldintzak funtsean desberdinak badira. Ezereztutako edo hirugarren bati lagatutako 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.

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. 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.

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.



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

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

- Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beharantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurturak 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 bihurturak 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 bihurturak 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 kutxako 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; ezagutera 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 urbanistikoaren arabera. Hondar-metodo dinamikoa, lursailak baloratzeko gehienbat erabiltzen den metodoak, eraiki daitekeen lurzoruaren 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-kontratuetan aurreikusitako hirigintza promozio edo ziurrenik izan dezakeen erabilpena doitzen du. Behar denean, berrikuspen hauek independenteak diren tasatzaileek egindako tasazioak zuzentzea dakar.

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

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

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

4.8. MOZKINEN GAINEN ZERGA

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

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

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

Kontabilitate-bukaera bakoitzean erregistraturiko zerga geroratuengatik aktiboak berriro aztertzen dira eta egokiak diren zuzenketak egiten zaizkie, etorkizunean berreskuratzeari buruzko zalantzen arabera. Era berean, bukaera bakoitzean balantzean erregistratu ez diren zerga geroratuengatik 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 sortzapean-irizpidearen arabera egozten 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 arruntean 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 eskualdatutako 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 etxebizitzetxei lotutako konponketak direla-eta egon daitezkeen gastuak estaltzeko, horien jatorria enpresak gain hartutako egungo betebeharrak bat delako eta horren ondorioz gertagarria delako etorkizunean gastu bat ordaindu beharra sortu ahal izatea, baldin eta gastu horren zenbatespen fidagarria egin ahal bada.

Sustapenen erreserbei eta salmenta-kontratuei dagokien zenbateko 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 den data edozein dela ere.

Errentamendu eraginkorreko akordioen 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 daitekeen aktibo baten murrizketarekin edo pasibo baten gehikuntzarekin zerikusia duen jaitziera bat gertatzen denean. Horrek esan nahi du gastu baten erregistroa pasiboaren gehikuntza edo aktiboaren murrizketa erregistratzen den aldi berean egiten dela. Bestalde, gastu bat berehala aitortzen da ordainketa batek etorkizuneko mozkin ekonomikorik sortzen ez duenean edo aktibo gisa aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituztenean.

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.

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

4.10. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

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

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



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



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

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

Hornidurak betebeharra ezerezteko edo besterentzeko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratuan balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta hornidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa erregistratzen da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko epemuga duten

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 gauzatzeko egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte (18. oharra).



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



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

Gastuak finantzatzeko jasotako diru-laguntza ofizialak ekitaldiko diru-sarreratzat jotzen dira eta galera-irabazien kontuko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean aurkezten dira.

4.11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplan los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente a fecha de cierre la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron, se registran como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del balance (Nota 18).

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

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

Las subvenciones oficiales recibidas para financiar gastos, se consideran ingresos del ejercicio y se presentan en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Programa-kontratuagatik diru-laguntzak

Programa-kontratuagatik 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 etxebizitzagatik 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-kontratuei lotutako diru-laguntzak itzulezintzat jotzen zirela egindako hirigintza-jarduketetan eta -aurrerapenetan oinarrituta eta etorkizunean laguntza- eta hirigintza-kostuen fakturak eta ziurtapenak aurkeztea soilik horiek kobratzeari lotutako mugarria edo betekizuna zela. Sozietateak, pixkanaka diru-laguntza bat lotuta duten kostu-partidak egiten dituen ahala, kostu horiek justifikatzeko euskarria bidaltzen dio Eusko Jaurlaritzari.



Itzulezintzat jotzen diren programa-kontratuagatik 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. oharak).

Horrenbestez, programa-kontratuagatikotik 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 tarteak 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 jarduerak garatzean, bizitegi-aprobetxamenduko erakunde publiko batzuen doako lagapenak jaso ahal ditu; horiek salmentabaliorekin 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.

2020ko eta 2019ko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

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 2020 y 2019 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 aldakorrak aitortuz, baita horiei lotutako gastuak ere.

Epe laburreko ordainsariak

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

Kargua uzteagatik kalte-ordainak



Indarrean dagoen legeriaren arabera, sozietatea arrazoi justifikaturik gabe kaleratutako enplegatuei kalte-ordaina ematera behartuta dago. Kalte-ordain horiek sozietateak haien kontratua erretiro-data normala baino lehen hutsaltzeko erabakia hartzearen ondorioz edo enplegatuek nahita prestazio horren truke dimititzea onartzen dutenean ordaintzen dira. Plan zehaztu baten arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uzteazko 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 antzintasuna 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 Orokorraren 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-inpaktu txikiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea (etorkizuneko kutsadura murriztea edo kentzea barne) xede nagusia duten ondasunak jotzen dira ingurumen-izaerako aktibotzat. Sozietatearen jarduerak, bere izaeratik, ez dauka ingurumen-inpaktu nabarmenik.



4.15. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO TRANSAKZIOAK



Urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresez, elkartuez eta talde anitzaz gain, honako hauek jo dira sozietateari lotutako alderditzat: zuzenean edo zeharka sozietatearen boto-eskubideetan partaidetza daukaten eta, beraz, batan edo bestean eragin nabarmena eduki ahal duten pertsona fisikoak zein haien hurbileko senideak, sozietateko funtsezko langileak (zuzenean zein zeharka enpresaren jardueraren plangintza, zuzendaritza eta kontrolaren gaineko boterea eta erantzukizuna dauzkaten 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.

Illo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Sozietateak bi ustiapen ziklo normal garatzen dituela irizten da:
- Higiezinaren promozioak berez duena, eta produkzio zikloan, babestutako etxebizitzaren sustapenean, sartzen diren aktiboak eskuratzen direnetik, sustapenak efektibo gisa edo efektiboaren baliokide gisa egiten diren arte.
Beraz, entitatearen ustiapen ziklo hori hamabi hilabete baino gehiagokoa da.
- Etxebizitzaren jardueraren errentatzaileak berez duena. Ziklo horrek hamabi hilabete irauten duela irizten da.
- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez

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 konpromisoei aurre egiteko sozietatearen balizko ezintasunaren arriskua da.

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

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

Sozietateak oinarritzko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

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

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

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2020ko ekitaldiko urtariletik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketarako zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezin merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere. Nolanahi ere, akziodunek sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi dute; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen

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

Hauek dira 2020ko eta 2019eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2020 Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2019	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2020
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.413.844	5.175	-	1.419.019
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.304.489)	(64.626)	-	(1.369.115)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	109.355	(59.451)	-	49.904
Guztira / Total	109.355	(59.451)	-	49.904

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
Guztira / Total	186.329	(76.974)	-	109.355

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n baseuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.263.279 eurokoak (1.029.980 euro 2019ko ekitaldian).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.263.279 euros (1.029.980 euros en el ejercicio 2019).

7. IBILGETU MATERIALA

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Hauek dira 2020ko eta 2019ko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2020 Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2019	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2020
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>18.056.644</u>	=	=	=	<u>18.056.644</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.306.806	-	-	-	17.306.806
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.441.085</u>	<u>63.076</u>	=	<u>12.071</u>	<u>2.516.232</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	-	-	12.071	140.125
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	-	-	-	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	610.666	63.076	-	-	673.742
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.042	-	-	-	15.042
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>34.887</u>	=	=	<u>(12.071)</u>	<u>22.816</u>
Guztira / Total	20.532.616	63.076	-	-	20.595.692
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(4.977.317)</u>	<u>(524.464)</u>	=	=	<u>(5.501.781)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>(2.049.072)</u>	<u>(119.892)</u>	=	=	<u>(2.168.964)</u>
• Erremintak / Utillaje	(537.430)	(62.224)	-	-	(599.654)

• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(127.262)	(1.011)	-	-	(128.273)
• Altzariak / Mobiliario	(846.212)	(18.957)	-	-	(865.169)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(523.127)	(37.700)	-	-	(560.827)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(7.026.389)	(644.356)			(7.670.745)
NARRIADURA / DETERIORO:					
Lursailak / Terrenos	(561.946)	=	=	=	(561.946)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>12.517.381</u>	<u>(524.464)</u>	=	=	<u>11.992.917</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	12.329.489	(524.464)	-	-	11.805.025
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>392.013</u>	<u>(56.817)</u>	=	<u>12.071</u>	<u>347.267</u>
• Erremintak/ Utillaje	128.874	(62.224)	-	-	66.648
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	792	(1.011)	-	12.071	11.852
• Altzariak / Mobiliario	174.807	(18.957)	-	-	155.850
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	87.540	25.375	-	-	112.915
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>34.887</u>	=	=	<u>(12.071)</u>	<u>22.816</u>
Guztira / Total	12.944.281	(581.281)	-	-	12.363.000

2019 Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak 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>2.177.520</u>	<u>18.056.644</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	15.129.286	-	-	2.177.520	17.306.806
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.198.174</u>	<u>62.896</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>(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>(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>(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>	(561.946)	=	=	=	(561.946)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>10.827.439</u>	<u>(487.578)</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>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>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>59.419</u>	<u>1.679.429</u>	=	<u>(1.703.961)</u>	<u>34.887</u>
Guztira / Total	11.156.815	1.133.892	-	653.574	12.944.281

2020ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon. Izakinen arloan 2019ko ekitaldian gertatu diren gehikuntza eta insuldaketa nagusiak Sozietateak Bilboko bulego berriak hartuko dituzten lokalak egokitzeko egin dituen inbertsioei dagozkie. Amezolan, Trenbide kalean, kokatuta dauden bulego horiek, 2020ko ekitaldiaren itxieran, hipotekatuta daude 862.750 euroko mailegu baten berme gisa (986.000 euro 2019ko abenduaren 31n)

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 2020ko abenduaren 31n 1.207.143 euroko mailegu baten bermean zeuden hipotekatuta (1.463.662 euro 2019ko abenduaren 31n) (17. oharra).

Era berean, "Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak Txurdinaga M-23 sustapena kokatzen den

En el ejercicio 2020 no ha habido movimientos significativos. 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 862.750 euros al cierre del ejercicio 2020. (986.000 euros al 31 de diciembre de 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 2020 en garantía de un préstamo por importe de 1.207.143 euros (1.463.662 euros al 31 de diciembre de 2019) (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

lursailaren balioa biltzen du, jabetza soilerako eskubidea bakarrik gordetzen duelako, lursail horren gainean eraikitako etxebizitzaren erosleei horren azalera-eskubidea eskualdatu baitie, 75 urteko epean. Sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bezala, ez du lursail horren jabetzak azkenean izango duen xedeari buruzko behin betiko erabakirik hartu, baina eskubideak antzinatean handieneko jabeen 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 2019an ez 2020an inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialetan, zerikusirik duten aldeei.

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

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 1.505.241 eurokoak eta 1.448.879 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

Euroak / Euros	31/12/2020	31/12/2019
Tresnak / Utillaje	44.077	44.077
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	125.795	122.534
Altzariak / Mobiliario	838.446	830.270
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos de procesos de información	481.882	436.957
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	15.041
Guztira / Total	1.505.241	1.448.879

2020ko eta 2019ko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatik galerarik erregistratu.

únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está 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 2019 ni en 2020.

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 2020 y 2019, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 1.505.241 euros y 1.448.879 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

En los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Hauek dira 2020ko eta 2019ko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2020 Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2019	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharrek) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2020
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.799.574	-	1.350.917	(838.231)	3.312.260
• Eraikuntzak / Construcciones	30.635.499	-	3.972.321	(7.079.458)	27.528.362
Guztira / Total	33.435.073	-	5.323.238	(7.917.689)	30.840.622
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(3.156.337)	(897.733)	-	996.623	(3.057.447)
NARRIADURA / DETERIORO:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.288.133)	(211.554)	-	224.927	(1.274.760)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.799.574		1.350.917	(838.231)	3.312.260
• Eraikuntzak / Construcciones	26.191.029	(1.109.287)	3.972.321	(5.857.908)	23.196.155
Guztira / Total	28.990.603	(1.109.287)	5.323.238	(6.696.139)	26.508.415

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

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, balantze erantsiko "Higiezin inbertsioak" kapituluak 4.3 oharrean deskribatutakoaren arabera behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu duten eraikitako etxebizitzaren kostua biltzen du, kalifikazioari higiezin jakin batzuen azalera-jabetza lagatzeko aukera ematen duen errentamendua gehitzeko, errentamendu eraginkorrerako erabiltzeko helburuarekin, horiei dagokien errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada.

Kontratuak partikularrak dira eta 5 urteko epemuga daukate eta klausula bat barne hartzen dute, zeinaren arabera kontratuaren amaieran errentariak etxebizitza eskuratzeko aukera daukan, prezioetik kontratuak iraun duen bitartean 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 2020 y 2019 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.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren arabera inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezinaren kostea jasotzen du, 2020ko ekitaldian dauden mugimenduak partikularrekin sinatutako kontratu berriei dagozkie.

Hauek ziren, 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, higiezinaren inbertsioetat jotzen ziren etxebizitzak eta eranskinen 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 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 2020 se corresponden a los nuevos contratos firmados con particulares.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	metro karratuak / metros cuadrados			
	2020ko ekitaldia / Ejercicio 2020		2019ko ekitaldia / Ejercicio 2019	
	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	10.696	3.944	7.036	4.172
Gipuzkoa	9.423	368	8.780	402
Araba / Alava	12.306	1.578	17.793	1.632
Guztira / Total	32.425	5.890	33.609	6.206

2020ko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 1.147.938 euro izan dira, (1.466.512 euro 2019ko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatik diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Era berean, 2020ko ekitaldian 152.502 euro egin dira; (213.937 euro 2019ko ekitaldian), diru kopuru hau kontratu hauetan azaltzen den erosteko aukeraren sortzapenei dagokie eta 'Negozio zifraren zenbateko garbia - Errentengatik

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2020 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 1.147.938 euros (1.466.512 euros durante el ejercicio 2019), 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 2020 se han registrado 152.502 euros (213.937 durante el ejercicio 2019) correspondientes a devengos

diru-sarrerak' idazpuruan erregistratuak daude. Bestalde, higiezin hauei dagozkien 2020ko ekitaldian sortutako ustiapen-gastuak, gehienbat, higiezinetakoinbertsioen amortizazio-gastuekin bat datoz.

2020ko abenduak 31n, errentariengandik jasotako azalera-jabetza emateko aukeren zenbatekoa eta emaitzei egotzi gabe dagoena, fidantzekin batera 518.713 eurokoa da (446.091 euro 2019an) eta atxikitzen den balantzearen "Zorrek epe luzera – Beste finantza-pasibo batzuk" idazpuruan erregistratua dago.

Bestalde, 2020ko ekitaldian, elkarteak, babestutako alokairu erregimenean zeuden 91 etxebizitza besterendu ditu (116 etxebizitza 2019 urtean). Era honetan 630.579 eurotako (2019ko ariketan 297.972 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

2020ko ekitaldiaren itxieran onartutako balioaren narriaduraren azterketaren emaitzak, 13.373 euroko irabaziak daudela aditzera eman du (60.013 euroko irabaziak 2019ko ekitaldian). Galera hauek, batez ere, zenbait higiezin inbertsioen (etxebizitzak) berreskuratu daitezkeen 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.

2020ko eta 2019ko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2020ko eta 2019ko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, Sozietatearen inbertsio higiezinak ez daude hipotekatuak banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa.

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 2020 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2020, 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 518.713 euros (446.091 euros en 2019), y figuran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo – Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

Por otro lado, durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha enajenado 91 elementos (116 elementos en el ejercicio 2019) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 630.579 euros (297.792 euros en ejercicio 2019) que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El resultado del análisis del deterioro de valor reconocido al cierre del ejercicio 2020, considera un importe de 13.373 euros de aplicación neta de provisión (60.013 euros de aplicación neta de provisión en el ejercicio 2019). Esta provisión responde, fundamentalmente, a la disminución del valor recuperable de algunas de las inversiones inmobiliarias (viviendas), en función del rendimiento esperado de los contratos de alquiler, considerando asimismo, las posibles pérdidas, en el supuesto de que se ejerciten las opciones de compra que han sido descritas, así como las subvenciones asignadas estas inversiones.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se encuentran inversiones inmobiliarias de la

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-betebeharrek ez dira garrantzitsuak.

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

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 bakoitzerako adostutako erosketa-aukera gauzatzeko posibilitatea dago. Sozietatearen administrazioaileek ez daukate aukera hori gauzatzeari buruzko 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 inplizituari kenduta) aitortu zen.

2020ko abenduaren 31n, arestian deskribatutako finantza-errentamenduari dagozkion sozietatearen aldeko kredituak, beste kontzeptu batzuekin batera, balantze erantsiko aktibo ez-arruntaren "Epe luzeko finantza-inbertsioak - Hirugarrentzako kredituak" epigrafean eta aktibo arruntaren "Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk - Askotariko zordunak" epigrafeetan daude

9. ARRENDAMIENTOS

9.1. **ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS - ARRENDADOR**

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

Los créditos a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 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

erregistratuta, 1.752.944 eurotan eta 82.893 eurotan, hurrenez hurren (1.865.247 eurotan eta 75.235 euro 2019ko abenduaren 31n).

Honela berdinkatzen dira finantza-errendamendu gisa sailkatutakoan egindako guztizko inbertsio gordina eta 2020ko eta 2019ko ekitaldiaren amaierako balio eguneratua:

activo corriente del balance adjunto por importes de 1.752.944 euros y 82.893 euros, respectivamente, (1.865.247 euros y 75.235 euros al 31 de diciembre de 2019).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

	Euroak / Euros			
	31.12.2020		31.12.2019	
	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>	201.376	2.495.844	202.388	2.752.623
Gainditutako kobratzeko kuota pendienteak / <i>Cuotas vencidas pendientes de cobro</i>	-	-	-	-
Ken finantza-sarrerak / <i>Menos - Ingresos financieros</i>	(118.483)	(742.900)	(127.153)	(887.376)
Kobratu beharreko finantza-errentamenduengatik ordainketen balio eguneratua / <i>Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar</i>	82.893	1.752.944	75.235	1.865.247
Baliozko hondatze gutxiago / <i>Menos deterioro de valor</i>	-	-	-	-
Guztira / Total	82.893	1.752.944	75.235	1.865.247

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, errentamendu horrengatik jaso beharreko gutxieneko kobrantzak, balio-narriadurak barne hartu gabe, eta balio eguneratuarena, epemugaka xehatuta:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dicho arrendamiento, sin incluir los deterioros de valor, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euroak / Euros					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual
Gehienez urtebete / <i>Hasta un año</i>	201.376	118.483	82.893	202.388	127.153	75.235
Ez - arruntak / <i>No corrientes</i>						
Urtebetetik bost urtera / <i>Entre uno y cinco años</i>	1.068.930	499.383	569.547	1.074.302	549.375	524.927
Bost urte baino gehiago / <i>Más de cinco años</i>	1.426.914	243.517	1.183.397	1.678.321	338.001	1.340.320
Ez-arrunten guztizkoa / <i>Total no corrientes</i>	2.495.844	742.900	1.752.944	2.752.623	887.376	1.865.247
Guztizkoa / Total	2.697.220	861.363	1.835.837	2.955.011	1.014.529	1.940.482

Bestalde, honela berdinkatzen ziren etorkizuneko gutxieneko kobrantzak 2020ko eta 2019ko hasieran eta amaieran:

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
Saldoa urtarilaren 1ean / Saldo al 1 de enero	2.955.016	3.185.112
Kobrantzak / Cobros	(202.388)	(200.782)
Kontratuen suntsiarazpena / Resolución de contratos	-	-
Interes tasa arautzea / Regularización tipo de interés	-	-
Beste batzuk / Otros	(55.403)	(29.319)
Saldoa abenduaren 31ean / Saldo a 31 de diciembre	2.697.220	2.955.011

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, 2020ko eta 2019ko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunak, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

9.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden, por un lado, con los contratos con opción de compra descritos en la Nota 8 (Alquiler de viviendas con opción de compra a particulares) y por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a la sociedad vinculada Alokabide, S.A. (Nota 20).

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
Gehienez urtebete / Hasta un año	970.390	1.085.028
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	2.339.482	1.691.168
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	352.632	314.774
Guztira / Total	3.662.504	3.090.970

9.3. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

2020ko ekitaldian, Sozietateak alokatutako lokalak izan ditu Donostian eta Gasteizen, eta 85.830 euroko gastua eragin dute alokairuengatik. Gastu hori galdu-irabazien kontuko "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean dago erregistratuta. 2019ko ekitaldian, Sozietateak bere jabetzako lokal batzuetara aldatu zituen Bilboko bulegoak. Ordura arte, Sozietateak Bilbon eta Donostian zituen bulegoak zeuden lokalak ez ziren bere jabetzakoak, baizik eta alokairuan hartuta zeuden; horretarako, 2019ko ekitaldian 171.791 euroko alokairu-gastuak erregistratu ziren.

Hauek ziren, 2020ko eta 2019eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatik etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

	Euroak / Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Gehienez urtebete / Hasta un año	42.457	46.935
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	9.917	30.849
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	-	-
Guztira / Total	52.374	77.784

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2020ko edo 2019ko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierreant eman. Ez dago kontratu horien araberrako ordainketa kontingenterik.

9.3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha ocupado locales en régimen de alquiler en Donostia y Vitoria que han supuesto un gasto por alquileres de 85.830 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad traspasó 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 el ejercicio 2019 por importe 171.791 euros.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 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:

Ni al cierre de los ejercicios 2020 ni 2019, ni en el transcurso de dichos ejercicios, los bienes alquilados por la Sociedad han sido subarrendados a terceros. No existen pagos contingentes en virtud de estos contratos.

**10. FINANTZA – AKTIBOAK:
KATEGORIAK ETA EPEMUGAK**
**10. ACTIVOS FINANCIEROS:
CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS**
**10.1. FINANTZA - AKTIBOEN
KATEGORIAK**

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoria eta moten arabera 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 2020 y 2019, 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:

2020.12.31 / 31.12.2020:

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	1.949.421	1.207.902	3.157.323
Guztira / Total	1.949.421	1.207.902	3.157.323

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
Guztira / Total	2.088.919	10.265.817	12.354.736

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, 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n:

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

2020.12.31 / 31.12.2020:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros					
	2022	2023	2024	2025	> 2026	Guztira / Total
Finantza-errentamendua / Arrendamiento financiero	92.270	102.334	113.128	124.704	1.320.508	1.752.944
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	196.477	196.477
Guztira / Total	92.270	102.334	113.128	124.704	1.516.985	1.949.421

2019.12.31 / 31.12.2019:

Kategoriak / Categorías	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

10.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-AKTIBOEN KATEGORIEN ARABERA

Bestalde, hauek izan dira 2020ko eta 2019eko 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 2020 y 2019, son las siguientes:

	Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	
	2020	2019
Balio negoziagarrietako finantza-sarrerak eta bestelakoak / Ingresos financieros de valores negociables y otros	97.743	119.496
Irabazi garbiak galera-irabazietan / Ganancias netas en pérdidas y ganancias	97.743	119.496

11. <u>IZAKINAK</u>	11. <u>EXISTENCIAS</u>
---------------------	------------------------

Hauek dira 2020ko eta 2019eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2020 Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2019	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. oharra) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2020
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	102.000	-	-	-	-	102.000
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	152.552.457	13.315.437	(9.409.324)	-	(2.907.460)	153.551.110
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	56.922.463	25.683.402	(23.235.693)	-	(1.775.693)	57.594.479
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	21.009.938	-	32.645.017	(5.323.238)	(31.102.501)	17.229.216
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	1.544.751	117.490	-	-	(1.544.751)	117.490
Guztizkoa / Total	232.131.609	39.116.329	-	(5.323.238)	(37.330.405)	228.594.295
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(102.000)	-	-	-	-	(102.000)
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(45.081.503)	(6.235.048)	-	-	447.344	(50.869.207)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(795.996)	-	-	-	465.525	(330.471)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(9.328.810)	-	-	-	801.413	(8.527.397)
Guztizkoa / Total	(55.308.309)	(6.235.048)	-	-	1.714.282	(59.829.075)
Guztizkoa / Total	176.823.300	32.881.281	-	(5.323.238)	(35.616.123)	168.765.220

2019 Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzientza ko eskualdatzeak (8. oharra) / Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
· Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / 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 eroslehetasunak / 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

(*) Administrazioaileek zenbatesten dute partida honetan 2020ko abenduaren 31n dagoen saldoak 27.194 mila euro, gutxi gorabehera urtebete baino gehiagoko heltze-aroa edukiko duela (21.506 mila euro 2019ko abenduaren 31n).

(*) Los Administradores estiman que, del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2020, un importe de 27.194 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (21.506 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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

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

11.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

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

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.

2020ko ekitaldian, lurren eta orubeen eskurapen nagusiak Zorrozaurreko 1. exekuzio unitatearen urbanizazioaren jarraipena eta San Ignazioko zubiaren exekuzio lanen amaiera izan dira.

2020ko abenduaren 31n, sozietateak 5.788 mila euro erregistratu ditu narriaduragatik "Lursailak eta orubeak" epigrafearen kargura (7.529 mila euro 2019ko abenduaren 31n).

11.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2020ko eta 2019ko ekitaldiei dagozkien eta "Aribideko sustapenak" epigrafean sartuta dauden gehikuntzak, funtsean, ekitaldi horietan aribidean egon diren sustapenen eraikuntza-proiektuen, -lizentzien eta -ziurtapenen kostuak dira, baita finantza-gastuen kapitalizazioa ere. Urteko proiektu nahiz indarrean dauden promozio nagusiak honako hauek izango dira:

Bilbao Bolueta 190 BOE/VPO
Bilbao Zorrozaurre ET/VPT
Barakaldo El Carmen 72 BOE/VPO
Basauri Sarratu 65 BOE/VPO
Bilbao Basurto 78 BOE/VPO
Ortuella Peñota 36 + 48 ES/VS
Zarautz Aldapeta 30 VPT y 20 VPO
Getxo Iturribarri 91 ES/VS

2020ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Bilbao Bolueta 190 VPO
- Ortuella Peñota 36 + 48 VS

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

- Sestao Vega Galindo 105 BOE+58 ES

Durante el ejercicio 2020 las principales adquisiciones de terrenos y solares han correspondido a la continuación de la urbanización de la unidad de ejecución 1 de Zorrozaurre y la finalización de los trabajos de ejecución del Puente de San Ignacio.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha registrado un importe neto de 5.788 miles de euros por deterioro con cargo al epígrafe "Terrenos y solares" (7.529 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

11.2. PROMOCIONES EN CURSO

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 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		
	31.12.220	31.12.2019
	-	22.778
	10.098	5.901
	6.741	1.951
	4.934	5.903
	7.241	2.839
	-	6.763
	8.279	3.902
	6.254	1.170

En el ejercicio 2020 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Bilbao Bolueta 190 VPO
- Ortuella Peñota 36 + 48 VS

En el ejercicio 2019 se finalizaron las siguientes promociones, que fueron traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Sestao Vega Galindo 105VPO+58 VS

- Basauri Sarratu 65 VPO
- Leioa Leioandi 101 VS
- Donostia Morlans 70 BOE
- Santurtzi Rompeolas 32 ES

22.2 oharra 2020 eta 2019 ekitaldien gela kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

- Basauri Sarratu 65 VPO
- Leioa Leioandi 101 VS
- Donostia Morlans 70 VPO
- Santurtzi Rompeolas 32 VS

La Nota 22.2 indica los efectos en la cuenta de pérdidas en los ejercicios 2020 y 2019.

11.3. ERAIKITAKO ERAIKINAK

Aldaketa nagusiak 2020ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

Sozietateak 264 etxebizitza saldu ditu 2020ko ekitaldian. Salmenta horietatik 180 partikularrei transmititu zaizkie 28.037 mila euroren truke, eta 84 Alokabide, S.A.ri saldu zaizkio 6.490 mila euroren truke.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Bilbao Bolueta 190 VPO 170 etxebizitza 26.411 mila euroren truke.
- Ortuella Peñota 36 + 48 VS, 84 etxebizitza 6.490 mila euroren truke

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 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.

11.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2020 a la venta de 264 viviendas. De estas ventas, 180 se han transmitido a particulares por importe de 28.037 miles de euros y 84 se han vendido a Alokabide, S.A. por importe de 6.490 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Bilbao Bolueta 190 VPO 170 viviendas por importe de 26.411 miles de euros.
- Ortuella Peñota 36 + 48 VS, 84 viviendas por importe de 6.490 miles de euros

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

La sociedad procedió 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.

- Santurtzi Rompeolas, 32 ES 4.410 milaka eurotako salmenta-prezioan eskualdatuak.

Eraikitako eraikinen narriadura

2020eko abenduaren 31n, sozietateak, 1.266.938 euro (451.088 euro garbiko kargua 2019ko 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 bihurteta-baliora 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.

11.4. INTERES KAPITALIZATUAK

2020ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 605 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (863 mila euro 2019ko abenduaren 31n); funtsean, etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari lotutako deskontu-lerroei dagozkie. Zenbateko hori galera-kontu erantsiko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean ordainduta erregistratu da. Ez da zenbatekorik kapitalizatu atzerriko dirura aldatzeko diferentziengatik. Interesengatik kapitalizatutako guztizko zenbatekoa, erakundearen izakinen balioan sartzen diren aurreko ekitaldiei dagokiena barne, 2020ko abenduaren 31n, 8.500 mila euro ziren (8.109 mila euro 2019ko ekitaldiaren amaieran).

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2020, 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 1.266.938 euros (carga de 451.088 euros netos al 31 de diciembre de 2019), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización. Para la determinación del deterioro la Sociedad considera la demanda existente; las localizaciones; estudios de mercado y el conocimiento del sector.

Seguros

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

11.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 605 miles de euros (863 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), 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 2020 asciende a 8.500 miles de euros (8.109 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).

11.5. ERAIKINEN ERABILERA EDO MOTAK

Hau da erakundearen aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen eta eskurapen-kostuaren aldaketaren eta amaierako saldoaren banakatzea, 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:

	Saldoa / Saldo al 31.12.2019	Eransketa k / Adiciones	Izakinen arteko eskualdatzea k / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzientzako eskualdatzea k / Traspasos a Inmobiliariak	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2020
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	56.922.463	25.683.402	(23.235.693)	-	(1.775.693)	57.594.479
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	52.208.922	23.729.447	(24.159.538)	-	(1.719.617)	50.059.214
· Lursailak / Terrenos	10.010.971	62.018	(3.151.233)	-	-	6.921.756
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	42.197.951	23.667.429	(21.008.305)	-	(1.719.617)	43.137.458
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	4.713.541	1.953.955	923.845	-	(56.076)	7.535.265
· Lursailak / Terrenos	1.054.674	4.862	438.252	-	-	1.497.788
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	3.658.867	1.949.093	485.593	-	(56.076)	6.037.477
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	21.009.938	-	32.645.017	(5.323.238)	(31.102.503)	17.229.215
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	8.262.656	-	31.300.971	(3.995.479)	(30.552.987)	5.015.161
· Lursailak / Terrenos	2.702.998	-	7.956.880	(1.201.624)	(7.867.803)	1.590.451
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	5.559.658	-	23.344.091	(2.793.855)	(22.685.184)	3.424.710
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	12.747.283	-	1.344.046	(1.327.759)	(549.516)	12.214.054
· Lursailak / Terrenos	326.820	-	300.432	(149.293)	(111.109)	366.850
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	12.420.463	-	1.043.614	(1.178.466)	(438.407)	11.847.204
Eskuratutako eraikinak eta eroslehetasunak / Edificios adquiridos y tanteos	102.000	-	-	-	-	102.000
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	102.000	-	-	-	-	102.000
· Lursailak / Terrenos	-	-	-	-	-	-
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	102.000	-	-	-	-	102.000

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzeak / 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 eroslehentasunak / 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

**11.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK
ESKURATUTAKO ONDASUN
HIGIEZINAK**

2020 eta 2019 urteetan, erosketa mota hau ez da gertatu.

**11.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS
POR COBROS DE CRÉDITOS**

En los ejercicios 2020 y 2019 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 2020ko ekitaldiaren amaieran saltzeko konpromiso irmoak zituen; horien aurrerakina jaso du etorkizuneko jabeengandik, oro har, etxebizitzaren eta eranskinen guztizko zenbatekoaren % 20koa. Gainera, sozietateak lursailen besterentzeak zeuzkan kontratatuta erakundeekin, nagusiki, Zorrozaurre eremuan; eremuak urbanizatu ahala gauzatzen dira. Bestalde, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, eskuarki titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta, horien ordainetan, trukaturako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Azkenik, sozietateak aribideko sustapenetan ere badauzka etxebizitzak saltzeko konpromisoak, eta horiek hornitzaileei ordaintzeko erabiltzen dira. Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

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 2020, 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			
	2020/12/31 / 31/12/2020			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzaren kopurua / N° de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ N° de elementos libres
<u>Izakinek / Existencias</u>				
• Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	94.594	23.298	683	30
• Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	33.466	3.347		
<u>Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:</u>				
• Hondarribiako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia		2.850		
• Mundakako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka		175		1
<u>Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik / Cosa futura por ejecución de obras:</u>				
• Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)		4.046		1
• Beste / Otros (Coronación)		3.758		
Guztira / Total		37.475		

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2019/12/31 / 31/12/2019			
	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	90.342	23.874	647	38
· Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	33.466	3.347	-	-
<u>Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:</u>	-			
· Hondarribiako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia	-	2.850	-	-
· Mundakako Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Mundaka	-	175	-	1
<u>Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik / Cosa futura por ejecución de obras:</u>				
· Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)	-	4.046	-	1
· Beste / Otros (Coronación)	-	2.959	-	-
Guztira / Total	-	37.251	-	-

Erosteko konpromisoak

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n ez dago lurzoruak erosteko konpromisorik.

Eskuratzeko eta eraikitze konpromisoak

2020ko eta 2019ko abenduaren 31ean, elkarrearen jardura sustatzailearen ondoriozko eskuratze edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Beste konpromiso batzuk

Sozietateak EAEko Administrazioarekin sinatutako hitzarmen baten arabera 2015ean, Sozietateak Zorrozaurre eremuko lursailak eskuratu zizkion EAEko Administrazioari; haien ordaina eremuan zubi bat (San Inazio zubi) eraikitzea izango da. Exekuzio horretan gehieneko kostua bere gain onartuz eta gainera soberakina eremuaren jabeek; 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.. 2020ko ekitaldian bukatutako exekuzio lanak 8,9 mila eurokoa izan dira. Urbanizazio-karga modukoak 2015ean estimatutako 2,8 mila euro

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos de compra de terrenos.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

Otros compromisos

La sociedad en atención a un convenio suscrito con la Administración de la CAV, adquirió en 2015 terrenos en el área de Zorrozaurre a la Administración de la CAV cuya contrapartida será la construcción de un puente (puente de San Ignacio), en el área, asumiendo en dicha ejecución un coste máximo, siendo el excedente asumido por los propietarios del ámbito. así los terrenos se han valorado al coste estimado de esta construcción, estimado por las partes. Tras el inicio del proceso de licitación en 2017, con fecha 8 de marzo de 2018 la sociedad procedió a formalizar el contrato de construcción de dicha infraestructura por importe de 8.337.611,20 euros. Durante el ejercicio 2020 han finalizado los trabajos de ejecución que han ascendido a 8,9 millones de euros. El exceso del

kostearen soberakina eremuaren jabeek eta Ituna batzordeak konpentsatu egin dituzte. Gainontzeko kosteak Eusko Jaurlaritzarekin sinatutako hitzarmenaren ondorioz likidatu egin dira.

coste incurrido sobre el coste estimado en 2015 por importe de 2,8 millones de euros ha sido compensado por la Junta de Concertación y repercutido a los propietarios como carga de urbanización. El coste incurrido restante será liquidado con el Gobierno Vasco en atención al convenio suscrito

Vitoria-Gasteizko Koroatze auzorako diseinatu den Hiri Berroneratze Integraturako Proiektuari dagokionez, 2020ko ekitaldia ixtean, auzo elkarteei fakturatutako zenbait aurrerakin daude, zeintzuek guztira 3.758 mila euroko zenbatekoa osatzen baitute, proiektuan sortutako eta diruz lagundu gabeko kostuaren kontura. (2.959 mila euro 2019an).

En relación con el Proyecto de Regeneración Urbana Integrada para el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz, al cierre del ejercicio 2020 existen anticipos facturados a las Comunidades de vecinos por importe de 3.758 miles de euros, a cuenta del coste no subvencionado incurrido en el Proyecto. (2.959 miles de euros en 2019).

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, 2020ko abenduaren 31n, 80 milioi euro ziren guztira (88 milioi euro 2019ko 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 2020 a 80 millones de euros (88 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 17.

12. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n:

12. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	2.115	1.427
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	23.625.487	31.058.218
Guztira / Total	23.627.602	31.059.645

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

2020ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.393 akzio 2019ko 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 2020, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2019) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2020ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2020		2019eko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2019	
	Akzio kopurua /	Ehuneko / Porcentaje	Akzio kopurua /	Ehuneko / Porcentaje
	Número de Acciones		Número de Acciones	
Eusko Jaurilaritza / 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 araberak, sozietateek ekitaldiko mozkinaren % 10 xedatuko dute legeko erreserbarako, harik eta erreserba hori, gutxienez, kapital sozialaren % 20ra heldu arte.

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

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

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

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 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n:

13.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
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	10.243.108	6.582.728
Guztira / Total	22.553.293	18.892.913

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. artikularekin bat etorritik. Aipatutako erreserba pasiboan gorde beharko da eta gauzatu denetik 5 urte igarotakoan soilik aplikatu ahalko da kapitala handitzeko edo aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak murrizteko.

13.4.1. Reserva especial para inversiones productivas

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

13.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

13.4.2. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

13.4.3. Kapitalizazio erreserba

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

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.

Bestalde, murrizketak zerga oinarriaren % 10 ezin du gaintitu eta erreserba ezinbestekoa da 5 urtez, galerak badaude salbu. 2019ko abenduaren 31ko saldoa 2018eko ekitaldiko emaitzarekin ezarri zen.

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 2020 ha sido dotada con el resultado del ejercicio 2019.

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

2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019, 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:

lu
X
[Signature]
[Signature]
[Signature]

2020KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020:

Kontzeptua / Concepto	2019.12.31 / 31.12.2019				2020.12.31 / 31.12.2020						
	Emandako zenbatekoa / importe concedido	Eransketak / Adiciones	Eransketen zerga-efektua / Efecto de las adiciones	Kentzeak / Retiros	Kentzeen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzetarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzetarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	Saldo gordina / Saldo bruto	Saldo garbia / Saldo neto		
Programa kontratuagatikotako diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	154.053.635	11.474.509	(2.753.882)	8.720.627	3.180.250	(758.460)	-	1.778.899	7.222.681	(1.733.443)	5.489.238
Sestaorako diru-laguntza / Sestaio Subvención	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	13.688.237	1.416.542	(339.970)	1.076.572	2.187.784	(525.068)	-	318.856	2.275.758	(546.182)	1.729.576
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	894.967	(214.792)	680.175	-	-	-	4.810	874.924	(209.982)	664.942
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	-	123.168	(29.560)	93.608	22.285	(5.348)	-	16.766	75.596	(18.143)	57.453
Guztira / Total	180.128.416	15.123.730	(3.629.695)	11.494.035	5.370.319	(1.288.877)	-	2.119.331	11.663.504	(2.799.241)	8.864.263



visesa

2020KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2018.12.31 / 31.12.2018			Eransketa / Adiciones	Eransketen zerga- efektua / Efecto impositivo de las adiciones	Kentzeak / Retiros	Kenteen zerga- efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzetarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzetarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	2019.12.31 / 31.12.2019		
		Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga- efektua / Efecto impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto							Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga- efektua / Efecto impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto
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	(2.753.882)	8.720.627
Sestaorako diru-laguntza / Sestaorako Subvención	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	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	1.000.000	914.955	(219.589)	695.366	-	-	-	-	(19.988)	4.797	894.967	(214.792)	680.175
Salburua (A-32)													
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno	1.214.544	1.214.544	(291.491)	923.053	-	-	-	-	-	-	1.214.544	(291.491)	923.053
Zorrozaurre													
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	33.737.899	(8.097.093)	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

Hauek ziren zehatz-mehatz, 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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:

2020.12.31 / 31.12.2020:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	154.053.635	7.222.681	31.696.540	38.919.221	-	25.327.733	25.327.733
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	13.688.237	2.275.758	6.834.517	9.110.275	-	6.266.216	6.266.216
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	874.924	-	874.924	-	-	-
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 (**)	-	75.596	1.343.067	1.418.663	81.946	-	81.946
Guztira / Total	180.128.416	11.663.504	50.046.124	61.709.628	81.946	31.593.949	31.675.895

2019.12.31 / 31.12.2019:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	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 Eguneako 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

1. eta 4.11 oharrek sozietateak Eusko Jaurlaritzak jasotzen dituen Programa-Kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dute. 2020ko ekitaldian 2020ko Programa-Kontratua gauzatu da, 4.395 mila eurotako diru-laguntzak eman direlarik. 2019ko ekitaldian 2019ko Programa-Kontratua gauzatu zen, 6.539 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 egokitapenean 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- Birgaitze Proiektu Integratu baten garapenarengatik jasotako laguntzei dagokio. Proiektu honen helburua, eraginkortasun energetikoa, mugikortasun jasangarria eta IKT konponbide oso eta orekatuen garapen eta hedapenaren bitartez hiri gune honetan bizi kalitatea era jasangarri batean hobetzea da. Proiektua, SmartEnCity proiektu eropearraren parte da, eta helburutzat CO2tik aske diren hiri adimentsuen sorrerarako elkarbanatutako estrategia baten diseinua du. Laguntza hauek bere oinarria, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Kontseilariak, 2016ko urriaren 25ean emandako aginduan dute oinarri. Agindu horretan 7.610.000 eurotako dirulaguntza finkatzen da proiektu honen gastuen estaldurarako eta beste. Horretaz gain 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 2020 se ha formalizado el Contrato- Programa del 2020, habiéndose asignado subvenciones por importe de 4.395 miles de euros. En el ejercicio 2019 se formalizó el Contrato-Programa del 2019 habiéndose asignado subvenciones por importe de 6.539 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

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.

2020ko eta 2019eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzorulagapenengatik.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

15. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

15.1. EPE LUZERAKO ETA LABURREKO HORNIDURAK

Hauek dira 2020ko eta 2019ko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

15.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

Los movimientos habidos en los ejercicios 2020 y 2019 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2019	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2020
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
* Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	7.639.929	(480.186)	7.159.743
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
* Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	19.267.099	(8.581.693)	10.685.406
Guztira / Total	26.907.028	(9.061.879)	17.845.149

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-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	18.921.078	346.021	19.267.099
Guztira / Total	27.456.149	(549.121)	26.907.028

2020ko eta 2019ko 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 betebeharrak ezerezteko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren ondorioei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontuan hartuta. Analisiak sozietatearen sail juridikoak egiten ditu, hala badagokio, kanpoko aholkularien aholkuek baliatuz. Sozietatearen administratzaileen ustez, hornidura hori nahikoa da zentzuz zenbatetsi ahal den eta aribideko auzien eta erreklamazioen ondorioz egon litezkeen erantzukizun-kopurua estaltzeko. 2020ko ekitaldian 0,5 milioi eurotako hornidura aplikatu da aurreko ekitaldietan emandako etxebizitza promozioen ondorioz sortutako erantzukizunei aurre egiteko (0,9 milioi eurotako ezarpena 2019an). Sozietatearen administratzaileek hornidura hau nahikoa dela pentsatzen dute, uneko auzi eta erreklamazioen ondorioz egon daitekeen arrazoizko erantzukizunari erantzuteko.

Era berean, "Epe laburreko hornidurak - Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak" epigrafeak obrak bukatzeagatiko zein saneamendu eta ebikzioagatiko hornidura jasotzen du; funtsean,

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 se ha aplicado una provisión por importe de 0,5 millones de euros para hacer frente a responsabilidades de promociones entregadas en ejercicios anteriores (0,9 millones de euros de dotación en 2019). Los Administradores de la Sociedad consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Asimismo, el epígrafe "Provisiones a corto plazo - Provisiones por operaciones comerciales" recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde,

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 kalkulajasotzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2020ko abenduaren 31ko zenbatekoa 3.310 milaka euro zen (11.377 milaka euro, 2019ko ekitaldiaren amaieran).

Epigrafe hauei dagozkien aldaketa garbiak, 9.061.879 euro eta y 549.121 euro 2020 eta 2019 ekitaldietan hurrenez hurren, ordainduta eta horren kargura agertzen dira "beste ustiapen-gastu batzuk- Merkataritza-eragiketengatik horniduren galerak, narriadura eta aldaketa atxikitutako galdurabazietan azaltzen direlarik (22.6. Oharra). Administrazioaileek, hornidura hauek nahikoak eta ez gehiegizkoak direla uste dute. Administrazioek uste dute xedapen horiek urtero amaitzean ahalik eta estimazioan oinarritzen direla informazio erabilgarriaren arabera; eta merkatuaren inguruabarrak eta erakundearen esperientzia historikoa.

15.2. KONTINGENTZIAK

2020ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, bermeak izateko, 1.960 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (1.995 mila euro 2019ko abenduaren 31n). Hauxe zen, abal eta bermeengatik aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

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 2020 asciende a 3.310 miles de euros (11.377 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).

Las variaciones netas de estos epígrafes por importes 9.061.879 euros y 549.121 euros de los ejercicios 2020 y 2019, 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. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2020, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, por importe de 1.960 miles de euros, aproximadamente (1.995 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) El detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2019.12.31 / 31.12.2020	2018.12.31 / 31.12.2019
Urbanizazio-obra / Obras de urbanización	1.863	1.898
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	14	14
Auziak / Litigios	78	78
Beste batzuk / Otros	5	5
Guztira / Total	1.960	1.995

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, 4.629 mila eurokoak, gutxi gorabehera (9.041 mila euro 2019an), 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.

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

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 4.629 miles de euros, aproximadamente (9.041 miles de euros en el 2019), 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.

La Sociedad mantiene una contingencia en un ámbito de Sestao, ante la posibilidad de tener que participar a través del instrumento de expropiación en el desarrollo de dicho ámbito como resultado de un Convenio suscrito en 2005 entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Sestao.

16. FINANTZA-PASIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

16.1. FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIAK

Hemen zehazten da 2020ko eta 2019ko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten araberako sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

2020.31.12 / 31.12.2020:

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	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17.	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17.	Beste batzuk / Otros	

16. PASIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

16.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

	batzuk / Otros pasivos financieros	oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	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	6.774.066	1.853.786	44.589.176	51.385.183	53.812.542	158.414.753

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

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 epemugen arabera:

16.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

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

2020.12.31 / 31.12.2020:

	Euroak / Euros						
	2021	2022	2023	2024	2025	> 2026	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	12.884.910	19.325.994	7.032.717	3.384.170	2.560.384	1.254.788	46.442.932
·Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	51.385.183	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.774.066	58.159.249
Guztira / Total	64.270.093	20.575.994	8.282.717	4.634.170	3.810.384	3.028.854	104.602.181
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	16.335.812						16.335.812
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	2.161						2.161
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	37.474.569						37.474.569
Guztira / Total	53.812.542						53.812.542
Guztira / Total	118.082.635	20.575.994	8.282.717	4.634.170	3.810.384	3.028.854	158.414.723

2019.12.31 / 31.12.2019:

	Euroak / Euros						
	2020	2021	2022	2023	2024	> 2025	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
· Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	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
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
· 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

16.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2020ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 999 mila euro izan dira (1.202 mila euro 2019ko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

16.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2020, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 999 miles de euros (1.202 miles de euros durante el ejercicio 2019), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

17. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK

Hauek dira, 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, ia denak, haren akziodunak diren finantza-erakundeekin (13. eta 20. oharra) zituen zorrak, zehatz-mehatz:

17. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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:

2020.12.31 / 31.12.2020:

	Euroak / Euros			
	Saikapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	122.292.749	44.518.528	1.853.786	46.372.314
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	50.327	-	50.327
Interesengatikozorra / Deuda por intereses	-	20.291	-	20.291
Guztira / Total	132.292.749	44.589.146	1.853.786	46.442.932

2019.12.31 / 31.12.2019:

	Euroak / Euros			
	Saikapena / Clasificación			
	Muga / Límite	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
Interesengatikozorra / Deuda por intereses	-	59.734	-	59.734
Guztira / Total	172.273.736	49.823.824	2.069.893	51.893.717

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2020ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 1,43 izan da (%1,47 2019ko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatikozorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie. Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

Arestian deskribatutako maileguak 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 2020 ha sido del 1,43% (1,47% en el ejercicio 2019). 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 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n:

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros		
	Oharra / Nota	2020	2019
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketak aukerak / <i>Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.</i>	8	524.066	450.935
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / <i>Anticipos reintegrables y préstamos</i>		6.250.000	7.500.000
Subtotal ez arrunta / Subtotal no corriente		6.774.066	7.950.935
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / <i>Deudas transformables en subvenciones</i>	14	50.046.124	48.463.508
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / <i>Otros pasivos financieros no bancarios</i>	18.1	-	9.257.303
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>		89.059	70.908
Subtotal arrunta / Subtotal corriente		51.385.183	59.041.719
Guztira / Total		58.159.249	66.992.654

18.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2020 eta 2019ko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen ditu. Iraungi ziren eta Sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala burututakoan, 30 egunekoa, eraikitzaileek deskontatu ahal izan dituzte, finantza-erakundeek eta Eusko Jaurlaritzak 2005eko urtarrilaren 3an sinatu zuten etxebizitzak Sustatu, Eskuratu eta Birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari heltzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da. Deskontu-lerro horien gehienezko epemuga 3 edo

18.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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-línea horiek diru-laguntzak jaso ditzakete, 2020ko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzarmenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzaren sustapenak finantzatzea xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

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 2020. 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			
	2020.12.31 / 31.12.2020		2019.12.31 / 31.12.2019	
	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto
2021	-	-	9.730.000	4.332.616
2022	6.770.000	-	20.432.620	-
2023	7.333.620	-	8.500.000	4.924.687
2024	2.894.300	-	-	-
Guztira / Total	16.997.920	-	38.662.620	9.257.303

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. 2020ko abenduaren 31n aplikatzeko dagoen saldoa 7.500.000 eurokoa da (8.750.000 euro 2019ko 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 2020 el saldo pendiente es de 7.500.000 euros (8.750.000 euros al 31 de diciembre de 2019).

19. HORNITZAILEEI ORDAINTZEKO BATEZ BESTEKO ALDIARI BURUZKO INFORMAZIOA

Indarrean dagoen araudiaren arabera, erakundeari buruzko informazio honek egiaztatzen du sozietateak egindako ordainketa-geroratzak legeak ezartzen dituen mugaren barruan daudela:

19. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

De acuerdo con la normativa en vigor, la información relativa a la Entidad que acredita que los aplazamientos de pago efectuados por la Sociedad se encuentran dentro de los límites de la ley, es la siguiente:

	2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020	2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / <i>Periodo medio de pago a proveedores</i>	22	23
Ordaindutako eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pagadas</i>	22	23
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pendientes de pago</i>	13	15
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos realizados</i>	45.313.424	47.080.756
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos pendientes</i>	1.800.495	1.681.239

Informazioa Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren 2016ko urtarrilaren 29ko ebazpenarekin, urteko kontuen memorian hornitzaileei merkataritza-eragiketetan ordaintzeko batez besteko aldiari lotuta sartu beharreko informazioari buruzkoarekin, bat etorri prestatu da.

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

20. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

20. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

20.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, hauek ziren zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

20.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas son los siguientes:



visesa

2020KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

2020.12.31 / 31.12.2020:

Euroak / Euros									
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)									
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	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, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantzazko pasibo batzuk (18 oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Nota 18)	Beste finantzazko 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.	-	-	(12.873)	-	-	-	-	(2.033.316)	
Guztira / Total	-	-	(12,873)	-	-	-	-	(2.033.316)	
Akziodunak / Accionistas									
-Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco	1.752.944	30.261.229	(2.187.370)	-	(46.087.665)	(7.500.000)	(738)	(17.817.660)	
-Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	(46.422.671)	-	-	(19.553)	-	
Guztira / Total	1.752.944	30.261.229	(2.187.370)	(46.422.671)	(46.087.665)	(7.500.000)	(20.291)	(17.817.660)	
Guztira / Total	1.752.944	30.261.229	(2.200.243)	(46.422.671)	(46.087.665)	(7.500.000)	(20.291)	(19.850.976)	

2019.12.31 / 31.12.2019:

		Euroak / Euros						
		Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)						
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas		Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Epe luzeko finantza-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 finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros
-Alokabide, S.A.		4.635.575	-	-	-	-	-	(2.273.645)
Guztira / Total		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)

**20.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO
ERAGIKETAK**

Sozietateak 2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:



2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020:

Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas	Extebizitza- salmentagatik / diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru- sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezin Inbertsioak Salmenta etiketa / Beneficio venta Inversiones Inmobiliarias	Finantza- sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru- laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprobisio- namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza- gastuak / Gastos financieros
•Alokabide, S.A.	6.490.330	968.386	-	-	-	(197.953)	(12.204)	-
Guztira / Total	6.490.330	968.386	-	-	-	(197.953)	(12.204)	-
Akziodunak / Accionistas								
•Eusko Jaurkitza / Gobierno Vasco	805.393	-	-	97.743	8.526.712	(805.393)	(1.718)	(78.175)
•Gainerako akziodunak / Resto de accionistas		-	-	-		-		(930.154)
Guztira / Total	805.393	-	-	97.743	8.526.712	(805.393)	(1.718)	(1.008.329)
Guztira / Total	7.295.723	968.386	-	97.743	8.526.712	(1.003.346)	(13.922)	(1.008.329)

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas	Etxebizitza- salmentagatiko 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 / Aprovisio- namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza- gastuak / Gastos financieros
-Alokabide, S.A.	28.054.559	888.511	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	28.054.559	888.511	-	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas								
-Eusko Jaurlaritza / 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)

"Ustiapenen beste diru sarrerak – Ohiko kudeaketa eta beste diru sarrerak" epigrafeak, Alokabide, enpresari egindako birfakturazioa jasotzen du. Honek, lurraren erabilpenaren koefizienteetan oinarrituriko, elkartearen koste zentralizatu batzuk jasotzen ditu. Baita elkartearen bulegoetarako lokalen alojera, zeinetan aipaturako loturiko erakundeak beraien jardunbidea aurrera daramaten. Aipaturiko kostu nagusiak garbiketa, mantentze harrera nagusikoak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, lege zerbitzuak, informatika teknologiak eta zerbitzu orokorrak dira, baita prozesuak eta sistemen arloetakoak. Eskaintako zerbitzuak aldean kontratu pribatu batean jaso dira. Bertan emandako zerbitzuak eta beraiegatik ordaindu beharrekoa zehazten da.

El epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y de Gestión Corriente" recoge la refacturación a la sociedad vinculada Alokabide, S.A. de una serie de costes centralizados por parte de la Sociedad en base a unos coeficientes de ocupación de suelo, así como al arrendamiento de locales de oficinas de la Sociedad en los que las citadas entidades vinculadas desarrollan su actividad. Los principales costes repercutidos son de limpieza, mantenimiento y servicios centrales de recepción, secretaría, servicio económico-financiero, servicios jurídicos, informática y servicios generales, así como del área de procesos y sistemas. Los servicios prestados se han plasmado en un contrato privado entre las partes que especifican los servicios prestados y los honorarios por los mismos.

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

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

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

2020ko eta 2019ko 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:

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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
2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	85.380	-	252	1.372	87.004
2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	83.601	-	451	1.391	85.443

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.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 130/1999, de 23 de febrero, por el que se regula el estatuto personal de los directivos de los Entes Públicos de Derecho Privado y de las Sociedades Públicas (BOPV n° 53, 17/03/99), y en el Decreto 299/1999, de 20 de julio, por el que se aprueba la relación de los directivos de las Sociedades Públicas adscritas al Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente, el único cargo calificado como personal directivo de la Sociedad es su Director General.

Era berean, 2020ko eta 2019ko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatiko kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2020ko eta 2019ko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2020 y 2019 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.

Bestalde, 2020ko eta 2019ko 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 bermetitulan haien konturako betebeharririk hartu.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020ko eta 2019ko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2020 y 2019 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

**20.5. KONTRATUEN MOLDAKETA EDO
EBAZPENA**

Abenduak 2ko 602/2016 Dekretuak adierazten duen bezala, ez da Sozietatearen eta bere akziodun, administratzaile edo bere kabuz jokatzeko duen, Sozietatearen ohiko ariketei eragiten ez dien edo egoera normalean egin ez diren pertsonaren baten arteko inongo kontraturen ebazpenik, moldaketarik edo aurretiko ezabatzerik egin.

**20.5. MODIFICACIÓN O
RESOLUCIÓN DE
CONTRATOS**

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, no se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales.

21. ZERGA-EGOERA

2020ko 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.

2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

21. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2020 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 2020 y 2019, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros			
	2020.12.31 / 31.12.2020		2019.12.31 / 31.12.2019	
	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	2.022.762	-	2.204.558	-
Konpentsatu beharreko galerengatiko kreditua / Crédito por pérdidas a compensar	-	-	-	-
Denbora-diferentzia zergapegarriengatiko pasiboa (14. oharra) / Pasivo por diferencias temporarias impondibles (Nota 14)	-	(2.799.241)	-	(3.629.695)
Guztira / Total	2.022.762	(2.799.241)	2.204.558	(3.629.695)
Arrunta / Corriente:				
Zerga arruntagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por impuesto corriente	216.370	-	810	(621.146)
Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk (zorrak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas	-	-	-	-
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	625.178	-	484.889	-
Zorduna emandako diru-laguntzengatik (14. oharra) / Deudor por subvenciones concedidas (Nota 14)				
Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / Subvenciones por contratos programa	25.327.733	-	22.744.823	-
Beste diru-laguntza batzuk / Otras subvenciones	6.348.162	-	8.679.134	-
Guztira / Total	31.675.895	-	31.423.957	-
Guztira / Total	32.517.443	-	31.908.846	-
Zerga arruntagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto corriente				
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	-	(1.033.980)	-	(1.520.545)
Pertsona fisikoekiko errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipenak / Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(149.871)	-	(152.653)
Gizarte Segurantzako erakundeak / Organismos de la Seguridad Social	-	(114.413)	-	(112.771)
Guztira / Total	-	(1.298.264)	-	(2.407.115)
Guztira / Total	34.540.205	(4.097.505)	34.114.214	(6.036.810)

21.1. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Hemen aurkezten dira 2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019 con las bases impondibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	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	461.950	2.629.772	3.091.722
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	151.719	830.454	982.173
Diferentzia iraunkorregatik gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	2.837		2.837
Diferentzia iraunkorregatik murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes			
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	(2.160.173)	=	(2.160.173)
·Hornidurak / Provisiones	(894.174)	-	(894.174)
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(1.265.999)	-	(1.265.999)
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	(8.830.546)	(8.830.546)
·Hornidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	(8.830.546)	(8.830.546)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	=	=	=
·Hornidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	-	-
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatik gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	1.402.688	5.370.320	6.773.008
·Hornidurak / Provisiones	1.160.286		1.160.286
·Narriaduragatik balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	242.402		242.402
·Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados		5.370.320	5.370.320
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	(140.979)	-	(140.979)
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	-	-	-
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	-	-	-
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	(140.979)	-	(140.979)
Karga-tipoa / Tipo de gravamen	24	24	24
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	-	-	-
Atxikipenak eta konturako ordainketak / Retenciones y Pagos a cuenta	(216.285)	-	(216.285)
Sartu beharreko likidoa (itzuli) / Liquido a ingresar (devolver)	(216.285)		(216.285)

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 sarreren 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 iraunkorregatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	961		961
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Dismunicaciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	(1.835.287)	=	(1.835.287)
· Hornidurak / Provisiones	(530.718)	-	(530.718)
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	(1.304.569)	-	(1.304.569)
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado			
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	13.945.124	13.945.124
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	13.945.124	13.945.124
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	=	(3.633.712)	(3.633.712)
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(3.633.712)	(3.633.712)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	1.725.201	8.302.759	10.027.960
· Hornidurak / Provisiones	758.662	-	758.662
· Narriaduragatiko 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 impositivas 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

Hauek dira 2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros	
	2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020	2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	-	1.038.186
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido	-	(330.756)
Zerga geroratuengatiko aktiboak PL efektuarekin / Activos por impuestos diferidos con efecto PL	181.796	26.421
2019ko ekitaldikiko likidazioaren diferentzia/ Diferencia liquidación ejercicio 2019	(30.077)	
Mozkinen gaineko zerga / Impuesto sobre beneficios	151.719	733.849

21.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n, balantze erantsietako "Zerga geroratuengatiko aktiboak" eta "Zerga geroratuengatiko 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 2020 y 2019, 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:

2020ko Ekitaldia / Ejercicio 2020:

	Saldoa / Saldo al 31.12.2019	Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2020
Zerga geroratuengatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:				
• Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	2.204.558	336.645	(518.441)	2.022.762
• Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-	-	-	-
Guztira / Total	2.204.558	336.645	(518.441)	2.022.762
Zerga geroratuengatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:				
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.629.695	1.288.878	(2.119.332)	2.799.241
Guztira / Total	3.629.695	1.288.878	(2.119.332)	2.799.241

2019ko Ekitaldia / Ejercicio 2019:

	Saldoa / Saldo al 31.12.2018	Eransketak/ Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2019
Zerga geroratuagatik 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	-			
• Zerga-oinarri negatiboengatik kreditua / Crédito por bases imponibles negativas				
Guztira / Total	2.230.979	414.048	(440.469)	2.204.558
Zerga geroratuagatik 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

Beste zerga-onura batzuk:

2020ko abenduaren 31n, zerga-kenkarien ondorioz zerga-onurak daude, ekitaldian bertan sortuak eta aplikatzeko daudenak, 33.903 eurokoak, ez direnak aktibatu zuzentzia-irizpideagatik.

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 ikuskapenengatik zerga-pasiborik; ondorioz, 2020ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik islatzen.

Otros beneficios fiscales:

Al 31 de diciembre de 2020 existen beneficios fiscales procedentes de deducciones fiscales, generadas en el propio ejercicio y pendientes de aplicación, por importe de 33.903 euros, que no se han activado por criterio de prudencia.

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 2020 no reflejan provisión alguna por este concepto.

22. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

Hemen banakatzen da 2020ko eta 2019ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei

22. INGRESOS Y GASTOS

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios

dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

22.1. NEGOTIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA - SALMENTAK

2020ko eta 2019ko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

22.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
· Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	34.527.459	50.110.221
· Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	854.817	868.170
· Energia salmenta / Ventas de energía	220.213	234.627
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	74.301	26.848
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	2.527.187	197.322
Guztira / Total	38.203.977	51.437.188

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

2020ko ekitaldian 2.509 mila euroko zenbatekoa erregistratu da ondasun ez-monetarioen trukearen ondoriozko salmentak direla-eta (2018an 9.461 mila euro).

En el ejercicio 2020 se han registrado ventas por permutas de bienes no monetarios por importe de 2.509 miles de euros (9.461 miles de euros en 2019).

22.2. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019 recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	3.294.481	8.154.879
Narriadura / Deterioro:		
· Aribideko sustapenetakoa (11. oharra) / De promociones en curso (Nota 11)	(465.526)	62.557
· Eraikitako eraikinena (11. oharra) / De edificios construidos (Nota 11)	(801.413)	(451.088)
Guztira / Total	(1.266.939)	(388.531)
Guztira / Total	2.027.542	7.766.348

22.3. HORNIKUNTZAK

2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
Lursailen eta orubeen kontsumoa / Consumo de terrenos y solares		
·Lursailen eta orubeen erosketa / Compra de terrenos y solares	15.377.447	8.489.948
·Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / Otras obras y servicios realizados por terceros	315.644	1.699.163
·Lursailen eta orubeen aldaketa / Variación de terrenos y solares	(579.567)	(1.565.895)
Guztira / Total	15.113.524	8.623.216
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros	33.395.732	33.444.975
Eskuratutako eraikinetako eta eroslehentasunetako kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos y tanteos	-	363.171
Narriadura / Deterioro:		
·Eskuratutako eraikinetakoa eta eroslehentasunetakoa (11. oharra) / De edificios adquiridos y tanteos (Nota 11)	-	(87.326)
·Orubeetakoa eta lursailetakoa (11. oharra) / De terrenos y solares (Nota 11)	5.787.704	7.529.258
Guztira / Total	5.787.704	7.441.932
Guztira / Total	54.296.960	49.873.294

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 2020ko eta 2019ko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

22.4. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:		
·Soldatak / Sueldos y salarios	4.181.824	4.244.859
·Kalte-ordainak / Indemnizaciones	43.432	23.288
Guztira / Total	4.225.256	4.268.147
Gizarte-kargak / Cargas Sociales:		
·Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak / Seguridad social a cargo de la empresa	1.197.784	1.239.436
·Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	66.219	44.583

·Beste gastu social batzuk / Otros gastos sociales	55.253	60.386
Guztira / Total	1.319.256	1.344.405
Guztira / Total	5.544.512	5.612.552

2020ko eta 2019eko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantza" kontuko saldoak, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzarako kotizazioak biltzen ditu.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales – Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2020 y 2019 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 2020ko eta 2019ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzea:

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

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2020	2019
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales	1.242.313	54.198
Obra amaiera hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para fin de obra	(8.581.693)	346.021
Arrisku eta gastu hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para riesgos y gastos	(480.186)	(895.142)
Kredituak narriatzeagatiko galerak / Perdidas por deterioro de créditos		-
Guztira / Total	(7.819.566)	(494.923)

**23. INGURUMENARI BURUZKO
INFORMAZIOA**

Sozietatea aritzen den jarduera dela-eta, sozietateak ez dauka haren ondareari, finantza-egoerari eta emaitzei dagokienez garrantzitsua izan litekeen ingurumenari lotutako erantzukizunik, gasturik, hornidurarik edo kontingentziarik. Horregatik, urteko kontu hauen memorian ez da ingurumen-kontuei buruzko informazioari dagokion banakatzerik barne hartu.

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2020ko eta 2019ko 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 2020 y 2019 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**

2020ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 35.000 euro izan dira. 2019ko ekitaldian auditoreak 35.000 euro fakturatu zituen. 2020ko ekitaldian zehar, auditoreak edo berarekin erlazionatutako sozietateek 99.608 euro fakturatu dituzte eskainitako beste zerbitzuengatik (2019ko ekitaldian 4.875 euro fakturatu ziren).

24.2. PLANTILLA

Hauxe zen 2020ko eta 2019ko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

24.1. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2020, 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 2019 se facturó 35.000 euros. Durante el ejercicio 2020 se han facturado 99.608 euros a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma (se facturaron 4.875 euros en el ejercicio 2019).

24.2 PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2020 y 2019, 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 (*)	
	2020	2019	2020	2019
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	6	6	-	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	7	7	-	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	35	37	-	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	11	10	-	-
Administrariak / Administrativos	23	27	-	-
Guztira / Total	83	88	-	-

(*) 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, 2020ko eta 2019ko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriak 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 2020 y 2019, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / Categorías	2020.12.31 / 31.12.2020			2019.12.31 / 31.12.2019		
	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	0	1
Zuzendariak / Directores	3	3	6	3	3	6
Koordinatzaileak / Coordinadores	3	4	7	3	4	7
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	20	15	35	21	16	37
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	9	11	2	8	10
Administrariak / Administrativos	3	22	25	1	26	27
Plantilaren totala / Total plantilla	32	53	85	31	57	88
Guztira / Total	40	54	94	39	58	97

25. ITXI OSTEKO EGITATEAK

2021ko martxoaren 2an, Zorrotzaurreko SI-5 partzelaren entrega eta eskrituratzea formalizatu da, hirugarren bati, 33,46 milioi euroan; sozietateak, baina, % 10eko aurrerakina jaso zuen. Egintza horretan gainerako prezioaren % 90 kobratu da, eta ez da ezer geratzen kobratzeko.

Adierazitakoa alde batera utzita, itxieraren ondoren ez da gertatu inolako gertaera garrantzitsurik urteko kontu hauten jaso daitekeenik, aurreko oharretan aipatutakoa ez ezik.

25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 2 de marzo de 2021, se ha formalizado la entrega y escrituración de la parcela SI-5 de Zorrozaurre a un tercero, por un precio de 33,46 millones de euros, del que la sociedad ya había recibido un anticipo del 10%. En el acto se ha producido el cobro del 90% del precio restante no quedando importe alguno pendiente de cobro.

Al margen de lo indicado, no se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores



EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2020KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020



1. SOZietateAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2020. ekitaldian VISESAk bere jarduera nagusia aurreko ekitaldietako jardueren ildo beretik garatzen jarraitu du. Hala, etxebizitza babestuak sustatu ditu.

Modu osagarrian, sozietateak erosteko aukera ematen duen errentamenduaren bidezko salmentaren modalitatea eskaintzen jarraitu du, azken ekitaldietako joerari jarraikiz eta, ildo horri eutsiz, 2020. urtean ibilgetuari gutxi gorabehera 5,2 milioi euroko zenbatekoa erantsi zaio, aurreko 2 urteetakoa baino kopuru handiagoa (2019. urtean 2,4 milioi eta 2018. urtean 2,7 milioi), Sestao Vega Galindoko sustapena merkaturatzeko modalitate honi atxiki izanaren ondorioz. Modalitate hau salmentako jarduera garrantzitsua da oraindik ere, 2020. urtean guztira 91 elementu eskrituratu dira eta (tartean, 61 etxebizitza).



Bestalde, lurzoru-eragiketei dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira, batik bat: Zorrotzaurren egin diren lurzoru-trukeak, VISESAren jabetza erabilera babestuko partzeletan biltzeko (2,5 milioi euro); eta eremuan egindako beste erosketa batzuen eta urbanizazio-kargen gastuak bere gain hartzea (2020an 12,5 milioi). Zorrotzaurreko SI-5 partzelaren salmentari dagokionez, 2019. urtean esleitu eta 33,5 milioi euroko salerosketa-kontratu pribatua sinatu zen, eta haren eskritura eta entrega 2021ean izango direla aurreikusten da.



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 220 mila eurokoa izan zen 2020. ekitaldian (235 mila euro 2019. 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.

2020ko abenduaren 31 izan da erkidegoeek proiektuarekin bat egiteko azken eguna. Hartara,

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2020, 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 5,2 millones de euros en 2020, un importe superior al de lo de los 2 años anteriores (2,4 millones en 2019 y 2,7 en 2018), derivado de la incorporación de la promoción de Sestao Vega Galindo a esta modalidad de comercialización. Esta modalidad sigue suponiendo una actividad de venta importante al haberse escriturado en 2020 un total de 91 elementos, 61 de ellos viviendas.

Por otro lado, en relación a operaciones de suelo, hay que destacar principalmente las permutas de suelo que se han realizado en Zorrotzaurre para concentrar la propiedad de VISESA en parcelas de uso protegido por importe de 2,5 millones de euros y la asunción de gastos por otras compras en el ámbito y cargas de urbanización por importe de 12,5 millones en 2020. Con respecto a la venta de la parcela SI-5 de Zorrotzaurre cuya adjudicación y firma de contrato privado de compraventa por 33,5 millones tuvo lugar en 2019 se prevé que sea entregada y escriturada en 2021.

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 220 miles de euros en el ejercicio en 2020 (235 miles de euros en 2019).

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 y que se encuentra en pleno desarrollo.

A 31 de diciembre de 2020 se encuentran adheridas al proyecto 26 comunidades que aglutinan un total de 302 viviendas.

26 erkidego ezarri dira, eta 302 etxebizitza biltzen dituzte.

2020ko abenduaren 31n, Sozietateak 12 erkidegoren 1. fasea amaitu du (horietako 2, 2019an), eta gainerako 14ak exekuzio bidean daude.

A 31 de diciembre 2020 la Sociedad ha finalizado la fase 1 de 12 comunidades (2 en 2019), encontrándose en curso de ejecución las 14 restante.

a) Sustapen jarduerari dagokionez:

2020. ekitaldian sozietateak hurrengo sustapenak lizitazioan jarri eta adjudikatu ditu:

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

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a la licitación y adjudicación de las siguientes promociones:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	ETXEBIZITZA KOP. / Nº VIVIENDAS	LIZITAZIO URTEA / AÑO LICITACIÓN	ADJUDIKAZIO URTEA / AÑO ADJUDICACIÓN
ARRASATE ZERRAJERA 63 BOE/VPO + 121 aBOE/VPOa	184	2019	2020
SANTURTZI ROMPEOLAS 42 ES/VS + 32 BOE/VPO	74	2020	2020
AZKOITIA FLOREAGA 14 ES/VS + 16 BOE/VPO	30	2020	2020
65 VPO FASE 2 BASAURI SARRATU	65	2020	2020
	353		

Ekitaldiko eskriturei dagokienez, 2020. urtean honako sustapen hauen entregak egin eta eskriturak egiten hasi dira:

- 190 BOE BILBO BOLUETA
- 48 + 36 ES ORTUELLA

2020ko eskrituren guztizko zenbatekoari dagokionez, guztira 264 etxebizitza izan dira. Hona hemen eskrituraturiko etxebizitzaren zerrenda:

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2020 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

- 190 VPO BILBAO BOLUETA
- 48 + 36 VS ORTUELLA

En cuanto al importe total de escrituraciones en 2020 ha ascendido a 264 viviendas siendo la relación de viviendas escrituradas tal que:

2020AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ESCRITURADAS 2020					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	EL / VL	GUZTIRA / TOTAL	%
190 BOE/VPO BILBAO BOLUETA	170			170	
48 ES/VS + 36 ES/VS ORTUUELLA		84		84	
65 BOE / VPO BASAURI PACELA NI 2.1 SARRATU	6			6	
52 BOE/VPO SESTAO - VEGA GALINDO	2			2	
14 EL / VL BASURTO KRUG			1	1	
GUZTIRA / TOTAL BIZKAIA	178	84	1	263	99,62%
62 BOE / VPO EIBAR EGAZELAI	1			1	
GUZTIRA / TOTAL GIPUZKOA	1	0	0	1	0,38%
GUZTIRA / TOTAL ARABA	0	0		0	0,00%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	179	84	1	264	100,00%
%	67,80%	31,82%	0,38%	100,00%	

Eskriturak izan dituztenen 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:

2020AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ESCRITURADAS 2020 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	EL / VL	GUZTIRA / TOTAL	%
BIZKAIA	27.551.592	6.490.330	331.861	34.373.783	99,55%
GIPUZKOA	153.677			153.677	0,45%
ARABA				0	0,00%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	27.705.268	6.490.330	331.861	34.527.459	100,00%
%	80,24%	18,80%	0,96%	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2020. urtean 58 garaje eta 3 lokalen eskriturak egin dira, eta salmentaren balioa guztira 855 mila eurokoa izan da.

En cuanto a los elementos libres, en 2020 han sido escriturados 58 garajes y 3 locales que totalizan un importe de venta total de 855 miles de euros.

Bestalde, 2020ko ekitaldian, Zarauzko 17 etxebizitza berrietarako –2021ean entregatu beharrekoak dira– salerosketa kontratu bat sinatu da Eusko Jaurlaritzarekin, eta 208 etxebizitza berrirako beste bat Alokabiderek; azken horien

Por otra parte, durante el ejercicio 2020 se han suscrito contratos de compraventa con Gobierno Vasco por 17 nuevas viviendas en Zarautz a entregar en 2021 y con Alokabide por 208 nuevas viviendas que serán objeto de entrega entre el

entrega 2022tik 2024ra bitarte egingo da, eta bien
aurrerakinak jaso dira:

2022 y 2024 y por los cuales se han recibido
sendos anticipos:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	2020AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ANTICIPADAS 2020		
	aBOE / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL
17 aBOE/VPOa ZARAUTZ ALDAPETA	17		17
14 ES/VS AZKOITIA FLOREAGA		14	14
42 ES/VS SANTURTZI ROMPEOLAS		42	42
152 aBOE/VPOa VITORIA-GASTEIZ SALBURUA	152		152
	169	56	225

Salmenta-prezioak eta entregatutako aurrerakinak
hauen arabera ezarri dira:

Sus precios de venta y anticipos entregados
obedecen a:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	2020AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2020 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)		
	BOE / VPO	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL
17 aBOE/VPOa ZARAUTZ ALDAPETA	2.595		2.595
14 ES/VS AZKOITIA FLOREAGA		1.100	1.100
42 ES/VS SANTURTZI ROMPEOLAS		2.548	2.548
152 aBOE/VPOa VITORIA-GASTEIZ SALBURUA	19.268		19.268
	21.863	3.648	21.511

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	2020AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOAREN AURRERAPENA / ANTICIPO PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2020 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)		
	BOE / VPO	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL
17 aBOE/VPOa ZARAUTZ ALDAPETA	2.076		2.076
14 ES/VS AZKOITIA FLOREAGA		110	110
42 ES/VS SANTURTZI ROMPEOLAS		265	265
152 aBOE/VPOa VITORIA-GASTEIZ SALBURUA	1.658		1.658
	3.734	375	4.109

b) Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

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

2020ko ekitaldian, modalitate horretarako elementuen sarrerak iazkoaren bideari jarraitu dio eta iaz dagoeneko bolumena murriztu zen aurreko urteekiko, ez zelako amaitutako sustapen berririk eskaini modalitate horretan, Sestaoko Vega Galindoko 53 BOEren sustapena salbuetsita. 2019ko ekitaldian hasi zen AROCen merkaturatzen, eta 2020. urtean erosteko aukera ematen duen alokairuan sartutako etxebizitzak guztizkoa osatzen dute.

Sozietateak 104 kontratu berri sinatu ditu AROCekin (horien barruan ez dira sartzen ekitaldian berriro sinatutako kontratu suntsiaraziak). 2020. ekitaldian sinatutako kontratuetatik, 33 etxebizitza eta lotutako elementuei buruzkoak izan dira eta 71 elementu libreei buruzkoak (10 lokal, 60 garaje eta trastero 1).

2020. urtean lehenengoz AROCen kontratuak sinatzeagatik ibilgetuari erantsi zaizkion elementuak eta kostua honakoak izan dira:

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.

Durante 2020 se ha producido la incorporación de elementos a esta modalidad en la senda del año anterior que ya mostraba una reducción del volumen respecto de años anteriores, al no haberse ofrecido en esta modalidad nuevas promociones terminadas, a excepción de la promoción de 53 VPO de Sestao Vega Galindo. Su comercialización en AROC se inició en 2019 representado el total de viviendas incorporadas al arrendamiento con opción de compra del año 2020.

La Sociedad ha suscrito contratos de AROC sobre 104 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 2020, 33 han correspondido a viviendas y elementos vinculados y 71 a elementos libres (10 locales, 60 garajes y 1 trastero).

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismos en 2020 y su coste han sido los siguientes:

2020. URTEA AROC-I ERANTSITAKO ELEMENTUA / ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC EN 2020 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	KOSTUA / COSTE	%
Etxebizitzak / Viviendas	33	3.995	
Garajeak / Garajes	14	126	
Lokalak / Locales	7	472	
BIZKAIA	54	4.593	86,29%
Etxebizitzak / Viviendas	36	376	
Lokalak / Locales	2	73	
GIPUZKOA	38	449	8,44%
Garajeak / Garajes	10	146	
Lokalak / Locales	1	128	
Trastelekuak / Trasteros	1	7	
ARABA	12	281	5,28%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	104	5.323	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	33	31,72%
Garajeak Guztira / Total Garajes	60	57,69%
Lokalak Guztira / Total Locales	10	9,62%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	1	0,96%
	104	100,00%

Alokairuko elementuak erosteko aukerarekin eskrituratzeari dagokionez, 2020an, 91 kontratari dagozkien erosketa-aukerak gauzatu dira. Zehazki, honako hauek :

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2020 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 91 contratos cuyo detalle es el siguiente:

2020AN SALDUTAKO AROC ELEMENTUAK / ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 2020 (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	ERRENTAK GUTXITUTAKO SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	%
Etxebizitzak / Viviendas	4	505	
Garajeak / Garajes	4	52	
Lokalak / Locales	8	408	
BIZKAIA	16	965	12,30%
Etxebizitzak / Viviendas	1	138	
Garajeak / Garajes	9	93	
Lokalak / Locales	2	232	
GIPUZKOA	12	463	5,90%
Etxebizitzak / Viviendas	56	6.288	
Garajeak / Garajes	5	46	
Lokalak / Locales	2	81	
ARABA	63	6.415	81,79%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	91	7.843	100,00%

AROC modalitatean saldutako elementu motaren arabera banaketa 2020an honako hau izan da:

La distribución por tipo de elemento de los vendidos en AROC en el año 2020 es la siguiente:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	61	67,03%
Garajeak Guztira / Total Garajes	18	19,78%
Lokalak Guztira / Total Locales	12	13,19%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	0	0,00%
	91	100,00%

AROC kontratu berrien sinaduren jarraipenak eta 2020ko erosketa-aukeren gauzapenak erakusten dute jarduera-adar horrek jarraipena izango duela VISESA. Nabarmendu behar da, halere, ekitaldian AROCera sartutako elementuak loturarik gabeko elementu libreak izan direla nagusiki, Sestao Vega Galindoko 53 BOEren sustapenean sartutako etxebizitzak izan ezik; izan ere, sustapen hori da merkaturatze modalitate horretara berriki sartutako bakarra.

La continuidad en la suscripción de nuevos contratos de AROC junto con el ejercicio de las opciones de compra en 2020 muestran la continuidad de esta rama de actividad en VISESA. Sin embargo, hay que destacar que los elementos incorporados al AROC en el ejercicio se han correspondido principalmente a elementos libres no vinculados a excepción de las viviendas incorporadas de la promoción de 53 VPO de Sestao Vega Galindo, al ser ésta la única promoción incorporada recientemente a esta modalidad de comercialización.

c) Lurzoruen salmentei eta Emandako beste zerbitzu batzuei dagokienez:

Sozietateak salerosketa kontratu pribatu bat sinatua du hirugarren batekin SI-5 partzelarako (partzela hori arlo mistoaren 1. jarduera integratuaren 1. exekuzio-unitatean ere sartuta dago), 33,46 milioi euroan. Sinatu zenean, % 10 kobratu zen eta, gainerako zenbatekoa kobratzeko geratu da: eskrituratzeko den egunean % 65 eta gainerakoa beranduago. Eskritura hori 2021ean egitea aurreikusi da.

Modu osagarrian, aprobetxamenduen trukeak egin dira hirugarrenekin Zorrotzaurreko hainbat partzelatan, 2,5 milioi euroan; hain zuzen ere, VISESAk jabetza osoa ez zuen partzeletan egin da. Horren helburua partaidetza biltzea izan da, batik bat, erabilera babestukoetan.

Lehen azaldutakoa albo batera utzita, arlo honetako jarduera sustapenen gaineko azalera eskubideen jabetza soila besterentzeari (18 mila euro) lotuta egon da.

Bestalde, sinatutako hitzarmenen arabera, San Inazio zubiaren exekuzioaren gehiegizko kostua Deustuko Zubiaren eraikuntzarenaren gainean likidatu da Zorrotzaurreko 1. EUren Ituntze Batzordearekin, 2,8 milioi euroan.

c) En relación con Ventas de Suelos y Otros Servicios Prestados:

La Sociedad tiene firmado un contrato de compraventa privado con un tercero por la parcela SI-5 (también incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre) por importe de 33,46 millones de euros. A la firma se produjo el 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. Esta escrituración está prevista se realice en 2021.

Adicionalmente, se han producido permutas de aprovechamientos con terceros en parcelas de Zorrozaurre en las que VISESA no tenía la totalidad de la propiedad por importe de 2,5 millones de euros. El objeto ha sido concentrar la participación en las parcelas, principalmente de uso protegido.

Al margen de lo expuesto anteriormente, la actividad en este aspecto ha correspondido a la enajenación de la nuda propiedad de derechos de superficie sobre promociones por 18 miles de euros.

Por otro lado, de acuerdo con los convenios suscritos, sea ha procedido a liquidar con la Junta de Concertación de la UE1 de Zorrotzaurre el exceso de coste de la ejecución del Puente de San Ignacio, sobre el de la construcción del Puente de Deusto, por importe de 2,8 millones de euros.

d) Lurzoruaren proiektu handietan mugarri nagusiak:

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

Boluetan, exekuzio-planean aurreikusitakoaren arabera, 190 BOEren sustapenean aurrera egin, amaitu eta entregatu egin dira, eta horietatik 170 etxebizitza eskrituratu dira 2020an. Denak saldu dira, eta 2021ean gainerako 20ak eskrituratuko direla kalkulatu da.

Urbanizazioari dagokionez, Boluetako Ituntze Batzordeak urbanizazioaren B fasea esleitu, kontratatu eta abiarazi du, guztira, 2,1 milioi euroan, eta diru horretatik 194 milioi euroko gastuak jaso ditu VISESAk 2020an.

Era berean, 2020an, RE-3 partzelan 54 + 90 BOE egiteko hurrengo fasearen proiektuak idazteko lanak eta obra zuzendaritza kontratatu dira.

Zorrozaurren, hona hemen proiektuaren mugarri nagusiak 2020an;

VISESAk San Inazio zubiaren exekuzio lanak bukatu ditu, eta haren kostua partzialki likidatu du Ituntze Batzordearekin, sinatutako hitzarmenen arabera. VISESAk izandako kostua, guztira, 8,9 milioi euro da. Entrega eta Udalaren harrera 2021ean izango da.

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

Ituntze Batzordeak B fasearen (Euskalduna zubitik Igualatorio Médico Quirúrgico klinikara bitarteko espazioaren urbanizazioa) eta D-1 (uhartearen iparraldeko muturreko kale, plaza, lorategi eta hiri zerbitzuen urbanizazioa) fasearen urbanizazio-lanak esleitu eta abiarazi ditu, 3,2 eta 12,2 milioi euroan, hurrenez hurren.

d) Principales hitos en los grandes proyectos de suelo:

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

En Bolueta, se ha avanzado, finalizando y entregando la promoción de 190 VPO de acuerdo con lo previsto en el plan de ejecución, de las cuales se han escriturado 170 viviendas en 2020. La comercialización es completa y se estima que en 2021 se escrituren las 20 restantes.

En relación a la urbanización la Junta de Concertación de Bolueta ha licitado, adjudicado, contratado e iniciado la Fase B de la urbanización por un importe total de 2,1 millones de euros, de los cuales VISESA ha recibido gastos por 194 miles de euros en 2020.

Así mismo en 2020 se han contratado los trabajos de redacción de proyectos y Dirección de Obra para la siguiente fase de 54 + 90 VPO en la parcela RE-3.

En Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2020 han sido los siguientes;

VISESA ha finalizado los trabajos de ejecución del Puente de San Ignacio habiendo liquidado parcialmente su coste con la Junta de Concertación en atención a los convenios suscritos. El coste total incurrido por VISESA ha ascendido a 8,9 millones de euros. La entrega y recepción por el Ayuntamiento se producirá en 2021.

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 Junta de Concertación ha adjudicado e iniciado los trabajos de urbanización de las Fases B (urbanización del espacio comprendido entre el puente Euskalduna y la clínica del Igualatorio Médico Quirúrgico) y D-1 (urbanización de las calles, plazas, jardines y servicios urbanos en la punta norte de la isla) por importes de 3,2 y 12,2 millones de euros respectivamente.

Modu osagarrian, eremuaren 1EUren A fasearen urbanizazio-lanek martxan jarraitu dute, itsasadarraren eskuineko ertzean, eta uhartean eraisketak eta deskontaminazio-lanak egin dira. Fase horri dagokionez, Deustuko kanalaren eskuineko ertzean dagoen pasealekua publikoarentzat zabaldu da.

Nabarmentzekoa da VISESAk lizitatu duela 2021ean, SI-5 partzela hirugarren pribatu bati besterenduta (ikus aurreko c puntua).

Azkenik, VISESAren intereseko partzeletan partaidetza biltzeari begira, aurreko ekitaldietan Ituntze Batzordearekin hasitako partzelen trukeekin jarraitu dugu 2020. urtean, 2,5 milioi euroko balioan aurtengoan, eta partaidetzak erosi dira RZ-3 eta RZ-15 partzeletan, 69 mila euroan.

VISESAren proiektuei dagokionez, 2020ko ekitaldian 104 PTERen sustapeneko eraikuntza-lanekin jarraitu dugu, SI-2 partzelan.

Era berean, DB-2 partzelako sustapenean (120 BOE) proiektua idazteko lanak eta obra zuzendaritza kontratu dira.

Sestaoko Vega Galindon, 1. Exekuzio Unitatea VISESArena da osorik; bertan, hainbat tipologiatako 343 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, 4 eraikinetan banatuta; eta, 1 EUren urbanizazio-lanari dagokion lehen fasea amaitu da. Hala, bigarren fasea geratzen da, zeina planeamenduan aurreikusitako eraikin guztiak bukatzean amaituko baita.

Ekitaldi honetan, partikularrei salmentan eskainitako 53 BOEren sustapeneko etxebizitzak AROC modalitatean entregatzen jarraitu dugu, eta 33 etxebizitza sartu dira higiezin-inbertsioetan.

Horretaz gain, 1EUren 2. faseko sustapenetrako Proiektuak idazteko eta obra zuzendaritzako kontratua da; 180 BOE dira.

Lurzoru-proiektuen termino kuantitatiboei dagokionez, 2020an Kudeaketa Batzordearen ordainsariak, urbanizazio-obren exekuzioa eta 2020ko ekitaldiaren Zorrotzaurreko kalte-ordainak ordaindu dira, 12,5 milioi euro inguru, eta zenbateko

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. En relación a esta fase, se ha producido la apertura al público del paseo ubicado en la margen derecha del canal de Deusto.

A destacar que VISESA mantiene el compromiso de entrega de la parcela SI-5 en 2021 (ver punto c anterior).

Por último, al objeto de ir concentrando la participación en parcelas de interés de VISESA, en 2020 se ha continuado con permutas de parcelas con la Junta de Concertación y otros terceros ya iniciadas en ejercicios anteriores, por valor en el presente año de 2,5 millones de euros y se han adquirido participaciones en las parcelas RZ-3 y RZ-15 por 69 miles de euros.

En lo que a proyectos de VISESA se refiere durante el ejercicio 2020 se han continuado los trabajos de edificación de la promoción de 104 VPT en la parcela SI-2.

También han contratado los trabajos en la redacción de proyectos y dirección de obra de la promoción ubicadas en la parcela DB-2 (120 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 343 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 continuado con la entrega en AROC de viviendas en la promoción de 53 VPO ofrecidas en venta a particulares, con una incorporación a las inversiones inmobiliarias de 33 viviendas.

Además, se ha suscrito el contrato de Redacción de Proyectos y Dirección de Obras para las promociones de la fase 2 de la UE1, correspondientes a 180 VPOa.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo, en 2020 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora, ejecución de obras de urbanización e indemnizaciones en Zorrozaurre referidos al ejercicio 2020 por 12,5 millones de

horri gastuak gehitu behar zaizkio; halaber, lehen aipatutakoaren arabera, urbanizazio-gastu garbiak ordaindu dira Boluetan, 194 mila euroan.

Birgaitze-jarduerari dagokionez, Gasteizko Koroatzearen auzoa eraberritzeko proiektua aipatu behar da; proiektu horren jatorria Eusko Jaurlaritzaren ekimen bat da, H2020 programaren helburuen barruan sartzen den "SmartEnCity" programaren babespean.

Programaren helburua auzo urrakorren birgaitze jasangarri, soziala eta ekonomiko eta integratzailea egitea da eta, kasu honetan, proiektua Gasteizko Koroatzearen auzoarena.

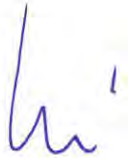
Konplexutasun eta kostu handikoa izaki, hainbat erakunde publikok parte hartzen dute proiektuan, baterako finantzaketaren bitarte; erakunde horien diru-ekarpenak beheko koadroan agertzen dira:

euros aproximadamente, a lo que hay que sumar gastos y de acuerdo con lo citado anteriormente gastos de urbanización netos en Bolueta por 194 miles de euros.

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

Este programa 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.

Dada su complejidad y coste distintos organismos públicos participan en el proyecto cofinanciándolo y las aportaciones de fondos de los mismos son las 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 Jaurlaritz / Gobierno Vasco			7.610.000
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación	5.300.000	
	Berme Funtsa: Fondo de Garantía	2.310.000	
Gasteizko Udala / Ayuntamiento de Vitoria			2.540.000
	Jarduerak Koroatzearen auzoan: Ejecuciones en el Barrio de Coronación	750.000	
	Berme Funtsa: Fondo de Garantía	990.000	
	Berokuntza-sarea: Red de Calor	800.000	
			21.029.960

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

2020ko ekitaldi honetan, lanak proiektuari atxikitako erkidego guztietara zabaltu dira; izan ere, 2019ko ekitaldia proiektuaren jardura sendotzeko urtea izan zen, erkidegoen atxikimendua amaitu ostean.

2020. urte honen amaieran erakundeek konprometitutako eta VISESAri ordaindutako zenbatekoak honako hauek dira:

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

El presente ejercicio 2020 ha sido el ejercicio de ampliación de los trabajos a la totalidad de las comunidades adheridas al proyecto después de que el año 2019 fuera el de consolidación de la actividad del proyecto, al finalizar la adhesión de las comunidades.

Los importes comprometidos y abonados a VISESA por las distintas instituciones al término del actual año 2020 han sido:

	HITZEMANDAKO ZENBATEKOA / IMPORTE COMPROMETIDO	VIESA-RI ORDAINDUTAKO ZENBATEKOA / IMPORTE ABONADO A VIESA
Europar Komisia / Comisión Europea	10.879.960	2.620.008
Eusko Jauraritza / Gobierno Vasco	7.610.000	2.675.904
Vitoria-Gasteizko Udala / Ayuntamiento Vitoria-Gasteiz	2.540.000	407.880
	21.029.960	5.703.792

Hona hemen erkidegoek proiektuarekin eta bero sarearekin bat egitearen gaineko egoera (arkitektura-proiektuak idatzita dauzkate guztiek), baita proiektuaren jardura ere 2020-12-31n:

La situación de Adhesión de comunidades al proyecto y la red de calor (que todas tienen proyectos arquitectónicos redactados), así como la actividad a 31.12.2020 del proyecto es:

	PROIEKTUARI ERANTSITAK / ADHERIDOS AL PROYECTO	LIZITATUTAKO OBRAK / OBRAS LICITADAS	ADJUDIKATUTAKO ETA HASITAKO OBRAK / OBRAS ADJUDICADAS E INICIADAS
Komunitateak / Comunidades	26	12	14
Etxebizitza Kopurua / Número de Viviendas	302	130	172

e) Iruzkin osagarriak:

Funtzionamendu-gastuei dagokienez, azkeneko ekitaldietan lortutako aurrezki finkatu da eta, beraz, 2020. urtean kanpoko zerbitzuen kostua 1,5 milioi euro izan da; zenbateko oso estu egokitua – aurreko urtekoaren ildotik (1,5 milioi euro)– 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 aurrez ikusitako helburuak betetzeko partidak esleitzen dizkio, etxebizitzaren politikak bete daitezen Gobernuak adierazitako helburu estrategikoen ildo beretik.

e) 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 2020 ha ascendido a 1,5 millones de euros, en un importe muy ajustado y en la línea del año anterior (1,5 millones de euros) y muy inferior a ejercicios anteriores.

En relación con lo anterior y en línea con la estrategia de control del gasto y de asignación eficiente de los recursos a las líneas estratégicas establecidas, la sociedad sigue trabajando con el sistema de contabilidad presupuestaria asignando a cada responsable las partidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Gestión (alineados con los objetivos estratégicos marcados desde Gobierno para el cumplimiento de las políticas de vivienda).

2. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO KUDEAKETAREN EREDUAREKIN BAT KUDEAKETA SISTEMAN AURRERA EGINEZ

2020. urtea 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren indarraldiko azken urtea izan da, eta, Visesak, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren mendeko sozietate publiko instrumentala den neurrian, ekarpenak egiten dizkio Plan horri.

VISESAk bete du 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean zehaztutako helburua, hau da, alokairuko 1.100 etxebizitza babestu berri egiten hastea; izan ere, 1.126 egiten hastea lortu du (2020an 520, urte honetarako helburua 475 izanik).

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 lurzoruak ere kudeatzen ditu, etxebizitza beharra dutela egiaztatzen duten kolektiboetako etxebizitza duina, irisgarria eta egokia bermatzeko Eusko Jaurlaritzaren erronkan laguntzeko.

Hori guztia pertsonen bizi-kalitatea hobetzeari begira egiten du, lurralde jasangarri bat sustatzeko 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 kolektiboen beharretara egokitzen dena, eredu jasangarri bat oinarri hartuta.

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

El año 2020 ha sido el último en vigor del Plan Director de Vivienda 2018-2020, al que Visesa contribuye como sociedad pública instrumental dependiente del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

VISESA ha cumplido con el objetivo marcado en el Plan Director de Vivienda 2018-2020 de iniciar 1.100 viviendas protegidas nuevas en alquiler, logrando iniciar 1.126 (520 en 2020 frente al objetivo para este año de 475 viviendas).

En dicho plan se especificaba el mandato a Visesa definiendo 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. Todo ello actuando con criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

Para la promoción de vivienda protegida Visesa también tiene encomendada la captación y 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.

Se pretende con ello mejorar la calidad de vida de las personas de la CAE fomentando un territorio sostenible y desde la perspectiva de equilibrio territorial.

Este año ha continuado vigente la Visión a medio plazo de Visesa en la que 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.

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 kudeaketaren analisi global eta sistematikoan oinarritutako kanpo-ebaluazioaren ondoren, Eusko Jaurlaritzak erakunde bikainei emandako zilarrezko Qa lortu zuen VISESAk, eta horrela, berrikuntza eta hobekuntzarako kudeaketa aurreratuaren aitortza hura jasotzen zuen lehen etxebizitzaren promotorea izan zen, Euskadin.

Gero, hurrengo denboraldi estrategikoetan zehar, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzaren Plan Gidariarekin lerrokatuta, kudeaketa sistema integratua finkatuz joan da eta, horretarako, planteatzen joan diren errealitate eta erronka berrietara moldatu da.

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

KAEren asmoa lehiakortasuna hobetzeko erakundea orientatzea da, 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 sorraraztea.
2. Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, hartarako balio ekarpen ezberdina egitea.
3. Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.

Visesa ha ido haciendo uso de diferentes herramientas de gestión que como elementos impulsores para la consecución de los objetivos encomendados. Ya en el año 2005 Visesa presenta a Euskalit (Fundación Vasca para el fomento de la calidad) su Memoria de Gestión según el modelo EFQM. Tras una evaluación externa, consistente en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella, obtuvo el distintivo Q de Plata otorgado por el Gobierno Vasco a las organizaciones excelentes, convirtiéndose así en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.

Posteriormente, a lo largo de los siguientes periodos estratégicos, y de forma alineada con los diferentes Planes Directores de Vivienda del Gobierno Vasco, se ha ido consolidando el sistema integrado de gestión adoptándolo a las nuevas realidades y retos que se han ido planteado.

Siguiendo la estrategia definida desde Gobierno Vasco para este ámbito, desde el año 2015 Visesa cuenta como modelo de referencia para su gestión con el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) impulsado por Euskalit, que proporciona un marco sistémico para una gestión integral de la organización.

El propósito del MGA es orientar a las organizaciones en la necesaria búsqueda de mejoras de competitividad integrando conceptos de gestión aportados desde diferentes ámbitos en las últimas décadas: Gestión del Conocimiento, Calidad Total, Excelencia en la Gestión, Innovación, y Responsabilidad Social Empresarial entre otras.

Los 6 grandes elementos contemplados en el Modelo (ESTRATEGIA, CLIENTES, PERSONAS, SOCIEDAD, INNOVACIÓN Y RESULTADOS) son la base para el desarrollo del sistema de gestión sobre el que estructurar la competitividad de nuestra organización, lo que dará lugar a:

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

4. Gizartearekin konpromisoa sendotzea, lehiakortasun gaitasun aipagarrien hornitzaile garrantzitsua baita.
5. Epe luzerako ikuspegia sortzea eta argi eta garbi definituta dagoen estrategiaren bidez gauzatzea.
6. Modu orekatu eta iraunkorrean talde interesgarri desberdinentzat emaitza onak lortzea.

4. Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.
5. Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
6. Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada.

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.

Este modelo continúa haciendo suya la lógica PDCA de revisión y ajuste de sistemáticas de trabajo a las necesidades de gestión y la lógica REDER de fijación de objetivos, enfoque, despliegue, evaluación y revisión de los mismo en cada uno de los aspectos de trabajo, y que VISESA sigue considerando clave para la mejora del servicio prestado y por tanto de la consecución de los objetivos que tiene encomendados.

Azkenik, 2020. urtean landutako zenbait proiektu eta ekintza azpimarratuko dira; kontuan izan behar da, egoera sozio-sanitarioa dela-eta, VISESAk malgutasunez egokitu behar izan duela egoera berrira, beharrezkoak diren lehiakortasuna eta eraginkortasuna ez galtzarren:

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2020, en la que la situación socio-sanitaria vivida ha hecho necesario que la organización se adaptara con flexibilidad al nuevo escenario en aras de no perder la competitividad y eficacia necesaria:

- 2018-2020 Plan Estrategikoaren garapeneko azken urtea, 2020ko Etxebizitzaren Gida Planaren ildotik.
- 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.
- EJI Erekin partekatutako zerbitzuak ematen aurrera egitea, eta Office 365 zerbitzua txertatzea.
- Bulegoko fitxategien berrikuspenean aurrera egitea.

- Último año de desarrollo 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 implantación de las políticas que inspiran y dan 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 E, con la incorporación del servicio de Office 365.
- Avance la revisión de archivos de oficina.

- Datuen babeseko barne-auditoretza.
- Segurtasun-ekintzak abiaraztea, 2019an egindako auditoretzaren ondorioz.
- Lanpostua modernizatzeko proiektuaren diagnostiko fasea amaitzea.
- "0 gabezia" izeneko proiektuaren ekintzak hedatzea, hobekuntzak identifikatu eta ezartzeko, helburua izanik erantzutea etxebizitza-beharrari, etxebizitzaren kalitatearen hobekuntzari eta eraikuntza-eta erabilera-patologiak sahiesteari.
- Zerbitzuen Gutunean jasotako konpromisoen jarraipena egitea.
- BIM metodologiako pilotuan aurrera egitea, Barakaldon sustapen bat eginda.
- Urratsak egitea delituak prebenitzeko kudeaketa-sisteman.
- Gobernu Korporatiboa Kudeatzeko Sistema onartzea.
- Hobekuntzak egitea kapital-zuritzea prebenitzeko kudeaketa-sisteman.
- Deustu Zorrotzaurreko uhartearekin lotzen duen zubia bukatzea.
- Ihobe taldeetan parte hartzea, bai Erosketa Publiko Berdean bai Ekonomia Zirkularrean.
- Bezeroari arreta egiteko sistematika egokitzea, erabateko konfinamenduaren egoeran ere erantzun ahal izateko.
- Alokabiderekin elkarlanean jarraitzea etxebizitza sozialaren prozesua eta produktua hobetzeko, proiektu-fasean eta obra-exekuzioan.
- Lurzoruak eskuratzeko plegu-eredu berri bat sortzea.
- Auditoría interna de protección de datos.
- Puesta en marcha de acciones de seguridad derivadas de la auditoría realizada en 2019.
- Finalización de la fase de diagnóstico del proyecto de modernización del puesto de trabajo.
- Consolidación 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.
- Seguimiento de los compromisos recogido en la Carta de Servicios.
- Avance en el piloto en metodología BIM con una promoción en Barakaldo.
- Despliegue de gestión de prevención de delitos.
- Aprobación de un Sistema de Gestión de Gobierno Corporativo.
- Continuado aplicando el modelo de prevención del blanqueo de capitales.
- Finalización del puente que une Deusto con la isla de Zorrotzaurre.
- Continuar participando en los grupos de Ihobe tanto de Compra Pública Verde como de Economía Circular.
- Adaptación de la sistemática de Atención a la clientela para dar respuesta incluso en situación de confinamiento total.
- Continuar con el trabajo conjunto con Alokabide para mejora del proceso y producto de la vivienda social, tanto en fase de proyecto como de ejecución de obra.
- Elaboración de un nuevo modelo de pliego para adquisición de suelos.

Amaitzeko, 2020. urtean VISESAk proiektu mugarri hauek nabarmendu nahi ditu, VISESAk egindako lanaren adierazgarri:

Europako Batzordeak Visesa aitzindari den bi ekintza hautatu ditu Berritzaile Bikaintzat, SMARTENCITY proiektuaren barruan. Visesak eskaintzen duen berrikuntza zerbitzua, eraikinen birgaitzea bultzatzeko sustatzaile ordezkari den aldetik.

Herritarren inplikazioa lortzeko erabilitako tresnen paketea.

Aliantzen atalean, Visesa bazkide nagusiekin harremanetan dago oraindik, hala nola AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-epea, Euskalit eta E2B, besteak beste.

Indicar para finalizar que en este 2020 VISESA nos gustaría destacar los siguientes hitos que reconocen la labor realizada por Visesa:

La Comisión Europea ha seleccionado como Innovadores Excelentes dos acciones lideradas por Visesa en el marco del proyecto SMARTENCITY. Servicio innovador prestado por Visesa como promotora delegada para impulsar la rehabilitación de edificios

Paquete de herramientas utilizado para conseguir la involucración ciudadana.

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

Eusko Jaurlaritzaren Enplegu Plan Estrategikoaren gidalerroei jarraikiz, 2020. urtean VISESAk lan handia egin du lantaldea modu egokian dimentsionatu eta egungo eta etorkizuneko jarduera-mailetara egokitzeko.

Legegintzaldiko azken urtean Visesak langileei egonkortasuna eman nahi izan diegu. 2019. urtean batez beste 86,78 langile izan genituen eta 2020an 4 puntutik gora murriztu da kopuru hori, 82,66ra. Jaitsiera hori, batik bat, aldi baterako eta Koroatze proiektura bideratutako baliabideen murrizketarekin loturik dago. Izan ere, proiektu horretarako aldi baterako langileak kontratatu behar izan baitira, eta 2020. urtean hainbat fase amaitzen hasi dira.

Interesgarria da aldi baterakotasunaren tasan izan den beherakada ikustea, 2019ko % 19tik 2020ko % 12ra. Koroatze proiektuko hainbat fase amaitzeak eragina du jaitsiera horretan eta, gainera, aldi baterako postuen egonkortzeak izan duen eragina ere gehitu behar zaio horri, aurten finko izatera igaro direnez.

Visesak langile finkoen kopurua handitu egin da, 72tik 78ra, 2020. urterako EAEko aurrekontu orokorretan ikus daitekeenez. Horregatik, aurten,

3. GESTIÓN DE PERSONAL

Alineados con las directrices del Plan Estratégico de Empleo del Gobierno Vasco, a lo largo del año 2020, Visesa ha trabajado con el objetivo de dimensionar adecuadamente la plantilla a los niveles de actividad actual y futuro.

El último año de la legislatura ha sido un año orientado a la búsqueda de estabilidad de la plantilla de Visesa. En el año 2019 contábamos con una plantilla media 86,78 que se ha visto reducida en más de 4 puntos en el año 2020 pasando a 82,66%. Este descenso está vinculado a la reducción de recursos eminentemente temporales y destinados al proyecto de Coronación. Proyecto que ha requerido la contratación de personal temporal y algunas de sus fases empiezan a concluir en el año 2020.

Es de interés observar la reducción de la tasa de temporalidad que pasa de un 19 % en el 2019 a un 12% en el 2020. La finalización de algunas de las fases del proyecto Coronación repercute en su disminución al que añadimos el impacto de la consolidación de puestos temporales que pasan a ser fijos durante este año.

Visesa incrementa la plantilla fija de 72 a 78 plazas fijas tal y como se refleja en los presupuestos generales de la CAPV para el año 2020. Por ello,

aurreikusitako 6 hautaketa prozesuetatik 5 burutu ditugu, eta azken bat geratzen zaigu, aurrerago gauzatzeko.

Berdintasunaren arloan, EAEko VII. Berdintasun Planarekin bat eginik, VISESAk bigarren berdintasun-plana (2018-2021) du indarrean. Planaren egitasmoei esker, aurrera jarraitu nahi dugu berdintasunaren aldeko lanean.

Garrantzitsuena hizkuntza inklusiboari buruzko prestakuntza abiaraztea izan da. 2019. urtean, gure jardueraren berariazko hiztegia biltzen duen gida bat prestatu genuen, eta aurten gida hori ezagutarazteko plana landu dugu.

Gainera, 2020an, baldintza agiri eta kontratu guztietan berdintasunaren arloko klausula tipoak txertatzen hasi gara. Horrekin guztiarekin, jarrera arduratsu eta berritzailean kokatu nahi dugu VISESA, erakunde publiko garen aldetik, berdintasunarekin konpromiso irmoa erakutsiz.

Nabarmentzekoa da urtarrean abiarazi genuela etxetik lan egiteko modalitatea, Telelana, VISESAn diharduten pertsonen lana eta familia bateratzen lagunduko duten neurrietan aurrera egitearren. 10 lagunek heldu diote ekimen horri, 3 egun, 2 egun edo egun 1eko modalitatean.

VISESAk laneko osasunarekin eta segurtasunarekin hartutako konpromisoari dagokionez, 2020. urte honetan sentsibilizazioaren alde lanean jarraitu dugu eta, horregatik, hainbat ikastaro sartu ditugu berriro prestakuntza planean, elikadura ohiturak hobetu eta modu seguruan gidatzen ikasteko; halaber, luzaketak, pilates eta hipopresiboak ikastaroak abiaraztearen alde gaude eta kudeaketa-lanak egiten ari gara.

Nutrizioaren arloan eta eguneko catering zerbitzuari dagokionez, 2020. urtean kalitate handiagoko produktuak gehitzeko berrikuspen lanak egiten jarraitu dugu etengabe, menu osasungarri eta orekatuak eskaintzen jarraitze aldera.

Osasunaren zaintzaren arloan eta, zehazki, azterketa medikoen arloan, 2020an proba espezifikoak gehitu dira, emakumeentzat nahiz gizonentzat, kanpoko prebentzio zerbitzuak ezarritako ohiko azterketa medikotik haratago, helburua izanik Visesan diharduten pertsonen osasuna eta ongizatea indartzea eta prebenitzea.

este año hemos puesto en marcha y culminado 5 de los 6 procesos de selección previstos quedando pendiente un último que materializaremos más adelante.

En materia de igualdad, alineados con el VII Plan de Igualdad de la CAPV, Visesa cuenta con su segundo plan de Igualdad en vigor (2018-2021). En él se recogen iniciativas para seguir avanzado y dando pasos por la igualdad.

Lo más relevante ha sido la puesta en marcha de la formación sobre lenguaje inclusivo. En el año 2019 elaboramos una guía con vocabulario específico de nuestra actividad y durante este año hemos trabajado en la elaboración de un plan para su difusión.

Además, en el año 2020, se han empezado a incorporar cláusulas tipo en materia de igualdad en 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 enero pusimos en marcha 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. Se han acogido a esta iniciativa 10 personas en modalidades de 3, 2 o 1 día.

En el compromiso con la salud y seguridad laboral Visesa, en este año 2020, seguimos apostando por la sensibilización y por ello hemos vuelto a incorporar en el plan de formación cursos enfocados a mejorar los hábitos alimenticios y la conducción segura y apoyamos y gestionamos la puesta en marcha de cursos de estiramientos, pilates e hipopresivos.

Siguiendo con el ámbito de la nutrición y en relación con el servicio de catering diario, este año 2020 seguimos con revisión continua para la incorporación de productos de mayor calidad con el objetivo de seguir proporcionando menús sanos y equilibrados.

En el ámbito de vigilancia de la salud, y en concreto en el ámbito de los reconocimientos médicos, en 2020 volvemos a incorporado pruebas específicas tanto para hombres como para mujeres, más allá de reconocimiento médico estipulado por el servicio de prevención ajeno, al objeto de prevenir y apoyar la salud y el bienestar de las personas de Visesa.

Pandemiaren urte honetan, ingurune segurua bermatzen duten neurriak ezarri ditu Visesak. Horretarako, lanpostuak egokitu ditu, eta hainbat protokolo eta jarraibide prestatu; prestatutako guztia zabaldu ere egin du, betetzearen. Era berean, malgutasun neurriak hartu ditugu familia ingurunean konfinamendu kasuak izan dituztenentzat.

Prestakuntzari dagokionez, 2020an, jardueren bolumenean neurtuta, prestakuntza-planaren % 26,69 bete dugu, eta % 35,63ra igotzen da planean hasieran aurreikusi ez eta onartu eta egindako jarduerak kontuan hartuz gero. 2019koa baino txikiagoa da datu hori, nagusiki pandemia egoeraren eraginez. Horregatik, pertsona bakoitzeko batez besteko ordu bolumenak behera egin du, eta urtean 53,43 ordu izan dira aurtan.

Pertsonen % 100ek prestakuntza jaso dute eta prestakuntza ekintzen batez besteko balorazioa 7,37koa izan da.

2020. urtean, Eusko Jaurlaritzak onartutako VI. Euskara Planarekin bat eginik, Visesak Euskara Planean (2018-2022) jasotako ekimenak garatzen jarraitzen du, gure erakundean euskara sustatu eta erabil dadin. Aurreko urteetako ildoan, 2020an, Visesak 19 pertsona matrikulatu ditu, euskarazko gaitasunean, oro har, eta hizkuntza lanpostuan erabiltzeko gaitasunetan trebatzeko. Visesak, bere planarekin konprometituta, hizkuntza-irizpideak ezagutarazteko plan bat prestatu du eta 2021. urtean bukatuko da.

2020. urtean, gazteei lan merkatuan sartzen laguntzen jarraitu dugu; oraingoan, hiru lagun etorri zaizkigu Novia Salcedo Fundazioaren bitartez. Horietako bat Departamentu Teknikoan aritu da eta beste biak, berriz, Departamentu Ekonomikoan. Eta 2020ko berrikuntza moduan, Eraikenez erakuntzaren institutuarekin hitzarmena sinatu dugu prestakuntza-praktikak Visesan egiteko, eta ikasle batek parte hartu du.

2020. urtean, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko azaroaren 10eko 254/2020 DEKRETUA onetsi da. Hori dela eta, Visesa neurriak hartzen ari da aurrezpen eta eraginkortasun energetiko handiagoa lortze aldera. 2019an, karga elektrikoko zutoinak jarri genituen gure 3 bulegoetako bitan (Gasteizen eta Bilbon), lehen urrats gisa, eta 2020an 2 ibilgailu elektriko

Este año en el que nos hemos visto afectados por la pandemia, Visesa se ha centrado en implementar medidas que garanticen un entorno seguro. Para ello ha adaptado los puestos de trabajo, elaborado distintos protocolos e instrucciones que se han difundido para su cumplimiento. Igualmente, se han tomado medidas de flexibilidad para quienes han tenido casos de confinamiento en el entorno familiar.

En materia de formación, en el año 2020, la consecución del plan de formación en volumen de actividades es de un 26,69 % y asciende a un 35,63 % si consideramos las actividades realizadas aprobadas y no previstas en el plan. Es un dato inferior al del año 2019 motivado eminentemente por la situación de pandemia. Por ello, el volumen de horas de media por persona ha descendido siendo de 53,43 horas anuales.

El 100 % de las personas han realizado formación siendo la valoración media de las acciones formativas del 7,37.

En el año 2020, alineados con el VI Plan de Euskera aprobado en Gobierno, Visesa sigue desarrollando iniciativas recogidas en el plan de euskera (2018-2022) para fomento y su uso en la organización. En línea con años anteriores, Visesa en el año 2020 ha matriculado a 19 personas que se están formando en desarrollo de la competencia en general y al desarrollo de las capacidades para su uso en nuestro puesto de trabajo. Visesa comprometida con su plan, ha trabajado en un plan la difusión de los criterios lingüísticos que culminará en el año 2021.

En el año 2020, se ha continuado apoyando la inserción de los jóvenes en el mercado laboral, en esta ocasión con la participación de tres personas a través de la Fundación Novia Salcedo, una de ellas en el Departamento Técnico y otras dos en el departamento Económico. Y como novedad en el año 2020 se ha formalizado un acuerdo con el Instituto de la construcción Eraikenez para realizar prácticas de formación en Visesa y en el que ha participado un alumno.

En el año 2020 se aprobó DECRETO 254/2020, 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. En el año 2019 instalamos postes de carga eléctrica para vehículos en dos de nuestras 3 oficinas (Vitoria-Gasteiz y Bilbao) como

eta hibrido bat erosi ditugu. Ibigailu horiek gehituko zaizkie 2019an erositako gas likidotuko 4 ibigailuei eta Gasteiz barruko joan-etorrietarako erositako bi bizikleta elektrikoiei.

Jasangarritasunean aurrera egiteko, gure eraikinetan auditoretza energetikoak egitea eskatzen da dekretuan. Horregatik, Energiaren Euskal Erakundeak (EEE) eta Eusko Jaurlaritzak proiektu bat abiarazi dute eta Eusko Jaurlaritzaren hainbat Sailetak 43 eraikin identifikatu dituzte, besteak beste, Gasteizko eta Bizkaiko gure bulegoak dauden eraikinak. 2021eko urtarrilean hasiko dira auditoretzak egiten eta, horien ondorioz, gure eraikinetan energia efizientzia hobetzeko ekintza planak egingo dira. Horretaz gain, gure bulego-eraikinetan ziurtapen energetikoa lortzeko betebeharrari jarraikiz, 2020. urtean Amézolaren ziurtagiria jaso dugu eta, horren arabera, isurketei dagokienez A mailan eta kontsumoei dagokienez B mailan gaude.

Elkartasuna balio garrantzitsu eta funtsezkoa da; hori dela eta, Visesak kideek garabidean dauden herrialdeei laguntzen jarraitzen dute. Visesak bultzatu egiten du nolabait eraikintzarekin zerikusia duten eta, ahal den heinean, emakumearen garapena eta ahalduntzea eragingo duten elkartasun proiektuetan parte hartzea.

2020. urtean, Anse- A- Pitrés herrian (Haiti) aberriratu haitiar-dominikarrentzako 10 etxebizitza eraikitze proiektuari eman diogu laguntza. 2020ko otsailean hasi zen proiektua, eta urte amaieran gehienak eraikita zeuden. Era berean, bestelako elkartasun jarduera batzuk ere egiten ditugu, hala nola odola emateko kanpainak, jostailu eta arropa bilketa eta jantokian sobera geratzen den janaria behar duten kolektiboiei ematea.

primer paso y en el año 2020 hemos adquirido 2 vehículos eléctricos y uno híbrido que se suman a los 4 vehículos de gas licuado adquiridos en el 2019 y las dos bicicletas eléctricas adquiridas para los desplazamientos dentro de la capital, Vitoria Gasteiz.

Para avanzar en la sostenibilidad, el decreto insta a la realización de auditorías energéticas en nuestros edificios. Por ello, el Ente Vasco de Energía (Eve) y Gobierno vasco ha puesto en marcha el proyecto y han identificado 43 edificios de varios departamentos del gobierno vasco, entre los cuales se encuentran nuestras oficinas de Vitoria-Gasteiz y oficinas de Bizkaia. En enero del año 2021 comenzarán las auditorías que culminarán con la elaboración de planes de acción para la mejora de la eficiencia energética de nuestros edificios. Además, en línea con la obligación de certificar energéticamente nuestros edificios de oficinas, en el año 2020, hemos recibido la certificación de Amézola, que declara que para emisiones es nivel A y para consumos el B.

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 2020, hemos colaborado al Proyecto de construcción de 10 viviendas en la Anse- A- Pitrés, en Haití para repatriados haitiano-dominicanos. El proyecto fue iniciado en febrero de 2020 y a finales del año ya habían edificado buena parte de ellas. Igualmente realizamos otras actividades solidarias tales como campañas de extracción de sangre, recogida de juguetes y ropa, así como entrega a colectivos 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 hori eutsiz, ingurumena eta, bereziki, edozein ikuspegitatik herritarrak zaintzeko berrikuntza eta iraunkortasuna nagusi ditu. Etxebizitza berriak eraiki (jarduera nagusia)

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

eta azkeneko urteetan energia zerbitzuak eskaintzeaz gain, 2017. urtean energia birgaitzea erantsi dugu VISESAk eskaintzen dituen zerbitzuen karta eta gaur egun jardura 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 finantzatzeko 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, 26 etxebizitza atari (302 etxebizitza) birgaituko dira eta biomasan oinarritutako bero sarea zabalduko da Koroazioko Gasteizko auzoan.

Visesa Gasteizko jardura guztiaren tokiko koordinatzaile da, birgaitze energetikoaren arloko jarduketan buru, eta sustatzaile ordezkari lanak egiten ditu, proiektuari atxikitako erkidegoen izenean.

2018an informazio lanak egin eta jabeen erkidegoekin kontratuak izenpetu ondoren, 2019an birgaitze proiektuak idatzi eta zegozkien obrak lizitatu ziren. 2020an obren exekuzioa izan da ardatz: horrela, bada, atxikitako 26 atarietatik 12 ataritan (130 etxebizitza) fatxadak berritu dira eta, gainerakoetan, obrak hasita daude. Bestalde, bero-sarearen obrak ere hasi dira, eta 2021eko lehen erdian amaituko dira.

Bukatutako 12 atarietako datuen monitorizazioari esker, burututako neurriak eraginkorrak direla egiaztatu da; izan ere, gas naturalaren kontsumoan %40tik %60ra birarte aurreztu dute eta konfort mailak ere nabarmen hobetu dira (tenperaturaren egonkortasuna eta udan ez dago gainberotzerik); bizilagunak gustura daude, beraz.

I+G+baren beste europar proiektu batzuetan 2020. urtean honako jardura garatu da:

- AZEB: Helburu nagusia nZEB (nearly Zero Energy Building-la Kontsumo Nulua duten Eraikinak) berrietan diseinu eta eraikuntza kostua murrizteko metodologia orokorra garatzea da. Horrez gain, bizi zikloaren kostu orokorra gutxitu nahi da. Bigarrenez,

vivienda, como actividad principal, y la prestación en los últimos años de Servicios Energéticos, en 2017 se incorporó la rehabilitación energética en la carta de servicios que Visesa presta, siendo una actividad relevante a día de hoy.

En febrero de 2016 se inició el proyecto SmartEnCity, seleccionado por la Comisión Europea dentro del programa "Ciudades y Comunidades Inteligentes" de Horizon 2020, para cofinanciar su ejecución durante los siguientes cinco años y medio. En él, Vitoria-Gasteiz es una "ciudad faro" donde ya se están implementando soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada y con objetivo de mejorar la calidad de los ciudadanos. Incluye la rehabilitación de 26 portales (302 viviendas) y el despliegue de una red de calor basada en biomasa en el barrio vitoriano de Coronación que alimentará a viviendas, locales y equipamientos del barrio.

Visesa actúa como coordinadora local de toda la actuación de Vitoria Gasteiz, y lidera las actuaciones en rehabilitación energética, actuando como Promotora Delegada en nombre de las Comunidades adheridas al proyecto.

Tras las labores de información y firma de contratos con las diferentes comunidades de propietarios a lo largo de 2018, durante 2019 se redactaron los proyectos de rehabilitación y licitaron las obras correspondientes. 2020 ha sido un año centrado en la ejecución de las obras: así, de los 26 portales adheridos, 12 (130 viviendas) han visto inauguradas sus renovadas fachadas y en el resto se han iniciado las obras. Por otro lado, también se han iniciado las obras de la red de calor, que serán finalizadas en la primera mitad de 2021.

La monitorización de datos en los 12 portales finalizados demuestra la efectividad de las medidas llevadas a cabo, con ahorros de consumo de gas natural entre el 40 y el 60% y mejoras claras en los niveles de confort (estabilidad de temperatura y eliminación de sobrecalentamiento en verano), con la consiguiente satisfacción de sus vecinos/as.

La actividad desarrollada durante el año 2020 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

merkaturako prest dauden konponbideetan lortutako ezagutza eta esperientzia EBko jende gehienari zabaltu nahi zaio. Eta, azkenik, A-ZEBk aktore buru eta aitzindari sortzen laguntzea du helburu, eraikuntzaren sektorea etorkizuneko industria iraunkor eraldatzen lagun dezaten eta traktio eragile izan daitezen (+info: www.azeb.eu)

buscar 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)

2020. urtean, AZEB metodologiaren lehenengo bertsioa perfektionatu da, hainbat azterlan-kasutan aplikatuta izan dugun esperientziatik abiatuta; besteak beste, Santurtziko B87 sustapena, VISESAk eginikoa. Ildo horretan, 2020ko martxoan hiru asteko saiakuntza egin da eraikin osoaren eraginkortasuna aztertzeko, eta etxeko ur beroaren eta berokuntzaren eskaerak sortu ziren; ondorio interesgarriak atera dira eta, horiei esker, Visasaren etorkizuneko sustapenetako lizitazioetan energia errendimendua bermatzeko eta komisariotzako prozesuak ezarri dira. Halaber, online ikaskuntza gune bat sortu dugu, metodologia eta hila bete hauetan garatutako prestakuntza materialak zabaltzeko, Europan la Kontsumo Nulua duten (nZEB) eraikinen eskuragarritasuna sustatzeko helburuaz, edozein fasetan.

Durante 2020 se perfeccionó 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. En este sentido, la realización de un ensayo de eficiencia del edificio completo generando demandas de ACS y calefacción durante tres semanas en marzo de 2020, conllevó la extracción de interesantes conclusiones que se han traducido en la implementación de procesos de comisionado y garantía de rendimiento energético en las licitaciones de futuras promociones de Visesa. Asimismo, de forma paralela, se generó un espacio de aprendizaje online donde se realiza difusión de la metodología y de los materiales formativos desarrollados durante estos meses con el objetivo de promover en Europa la asequibilidad de los edificios de Consumo Casi Nulo (nZEB) en cualquiera de sus fases.

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

- 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. Egindako lana eredutzat hartu dute 2019ko urrian izandako lehen Industry Day egunean.

Durante el año 2019 se desarrollaron 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 de 2019.

2020an, Gasteizko erakuslea aitzindari izan da proiektuan, eta proiektuko bazkide diren Europako gainerako herrialdeetako erakusleen urratsak bideratu ditu. Era berean, BIM ereduak energia eraginkortasunaren datuekin (BIM to BEM) eguneratzen jarraitu dugu eta, birgaitze lanak bukatzean, eraikinen azken egoera zein izango den erakutsiko duten ereduak definitzen ere bai. (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 emateko jarduerarekin jarraitzen du, errendimendua optimizatze aldera. Horretarako, Visesa kogenerazioko ekipoen titular da oraindik ere, eta galdara gela osoaren jarduna eta mantentze lanak kudeatzen ditu, baita bizilagunei berokuntza eta ur beroa behar bezala hornitzeko lanak ere. 2020an, guztira 445 etxebizitza biltzen dituzten kontratuak kudeatu dira, eta titulartasuna bizilagunen elkarteei itzultzeko prestatzen hasi gara, Energia Zerbitzuen kontratua amaitu egingo baita 10 urtez zerbitzuak ematen egon ondoren.

En 2020, el demostrador de Vitoria Gasteiz ha servido de punta de lanza del proyecto, guiando los pasos de los demostradores del resto de países europeos socios del proyecto. Así mismo, se ha continuado en la actualización de los modelos BIM con los datos de eficiencia energética (BIM to BEM) y en la definición de los modelos que mostrarán, cuando termine la rehabilitación, el estado final de los edificios. (+info: www.bim-speed.eu).

Visesa continúa con la actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios en tres edificios con calificación energética A y sistema de microcogeneración de alta 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 2020 se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas y se ha comenzado a preparar la reversión de la titularidad a las Comunidades de Vecinos/as con la futura finalización del contrato de Servicios Energéticos tras 10 años de prestación de servicios.

5. AURREIKUSITAKO GIZARTEAREN BILAKAERA



2021eko ekitaldian sozietateak SmartEnCity europar proiektuaren barruan Koroatze proiektua gauzatzen jarraituko du, 2016ko otsailean hasi ostean. Nolanahi ere, garapenak geroz eta baliabide gehiago bideratzea eskatzen du. Proiektu hori birgaitze, zaharberritze eta berrikuntza jasangarria bultzatzeko helburu estrategikoaren ildotik doa. Alderdi horretan, erkidego guztien birgaitze lanak eta sarera konektatzeko lanak 2021ean amaitu eta monitorizazio aldiari ekin nahi zaio, 2022an bukatzeko; urte horretan amaituko da proiektua.

Aurrera jarraituko dugu erosteko aukera duen alokairu-jarduerarekin, nahiz eta elementu libreen merkaturatzeari begira etxebizitzetara begira baino gehiago, etxebizitza amaituen stocka murriztu egin

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2021 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. En este aspecto se pretenden finalizar en 2021 las obras de rehabilitación y conexión a la red de todas las comunidades e iniciar el periodo de monitorización que habrá de terminar en 2022, año en que se finalizará el proyecto.

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 a las

baita ia 0ra eta ez dago aurreikuspenik sustapen berrietan eskaintzeko (Sestao Vega Galindo izan ezik). Elementu libreen kasuan, gutxi gorabehera 57 kontratu berri eta 13 etxebizitza aurrekusi dira (horietatik 10 Sestaoko sustapenean).

2021. urtearen amaieran izenpetutako kontratu guztizko bolumena 703 izatea aurreikusi da, eta horietatik 153 kontratu etxebizitzak eta haiei lotutako elementuenak izango dira, eta 550 kontratu elementu libreenak.

Testuinguru horretan, aurreikuspenen arabera, sustapenen salmentek aurrera jarraituko dute, eta 4,8 milioi euroko murrizketa garbia gertatuko da erosketa-aukerak baliatzeagatik urteko higiezin inbertsioen kostuaren amortizazioan, baita 63 elementutarako ere (43 etxebizitzak dira eta 20 elementu libreak)

Eskriturak egitearen atalean, 2021eko ekitaldirako 257 etxebizitzaren eskriturak egingo direla aurreikusi da (goian aipatu dugun AROC alde batera utzita); etxebizitza horietatik 207 Bizkaian daude (guztiak ere salmenta modalitatekoak eta, nagusiki, Barakaldon, Basurtun eta Basaurin), 1 Araban eta 49 Gipuzkoan (29 tasatuak salmenta modalitatean, eta 20 alokairu modalitatean, Zarautzen).

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

2021eko ekitaldian eraikuntza obretan egingo den inbertsioaren aurreikuspenari dagokionez, 39 milioi euro izango dira, eta lurzorua erosi nahiz urbanizatzen 21 milioi euro inguru gastatuko dira (batik bat, urbanizazio kargak geure gain hartzeagatik Zorrotzaurren, Sestaon, Boluetan eta beste batzuetan).

viviendas, dado que el stock terminado de éstas se encuentra en niveles cercanos a 0. Para el caso de los elementos libres se estiman unos 57 nuevos contratos y para viviendas 13 (10 de ellas en la promoción de Sestao).

El volumen total de contratos firmados a finales del ejercicio 2021 está previsto que ascienda a 703, siendo 153 viviendas y elementos vinculados, y 550 elementos libres.

En este contexto, prevemos que continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución neta de amortizaciones del coste de las inversiones inmobiliarias por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 4,8 millones de euros, y para 63 elementos (43 de ellas viviendas y 20 elementos libres)

En el apartado de escrituraciones, para el ejercicio 2021 está previsto que se escriban (al margen del AROC arriba mencionado), 257 viviendas, de las que 207 corresponderán a Bizkaia (Todas ellas en la modalidad de venta y principalmente en Barakaldo, Basurto y Basauri), 1 en Araba y 49 a Gipuzkoa (29 tasadas en modalidad de venta y 20 en la modalidad de alquiler en Zarautz).

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 2021, el importe asciende a 39 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 21 millones de euros (principalmente asunción de cargas de urbanización en Zorrozaurre, Sestao, Bolueta y otros).

6. MERKATARITZA HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

Nos remitimos a lo comentado en la Nota correspondiente de la memoria.

7. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan.

7. ACCIONES PROPIAS

A cierre del ejercicio VISESA no tenía en cartera acciones propias.

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

2020ko ekitaldian, ez da aipatzeko moduko jarduerarik egin arlo honetan, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasagarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

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

Durante el ejercicio 2020 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

2021ko martxoaren 2an, Zorrotzaurreko SI-5 partzelaren entrega eta eskrituraztea formalizatu da, hirugarren bati, 33,46 milioi euroan; sozietateak, baina, % 10eko aurrerakina jaso zue. Egintza horretan gainerako prezioaren % 90 kobratu da, eta ez da ezer geratzen kobratzeko.

**9. HECHOS POSTERIORES AL
CIERRE**

Con fecha 2 de marzo de 2021, se ha formalizado la entrega y escrituración de la parcela SI-5 de Zorrozaurre a un tercero, por importe de 33,46 millones de euros, de la que la sociedad ya había recibido un anticipo del 10%. En el acto se ha producido el cobro del 90% del precio restante no quedando importe alguno pendiente de cobro.

**10. COVIDAREN ONDORIOZKO
ERAGINA**

Koronabirusa dela eta, Espainiako gobernuak dekretatutako alarma egoeraren (463/2020 ED) ondorioz jarduera ekonomikoek kalteak izan dituzte 2020an, baina ez du eragin garrantzitsurik izan ez konpainiaren aktiboen balio berreskuragarrietan, ezta konpainiaren funtzionamendu arruntean ere.

Sustapenetako obraren exekuzioak ez du gorabehera adierazgarririk izan ez epearen aldetik, hasierako plangintzari dagokionez, ezta kontuaren aldetik ere, eta ez dugu espero hori dela-eta

10. IMPACTO DERIVADO DEL COVID

La alteración de las actividades económicas derivadas del estado de alarma decretado por el gobierno español (RD 463/2020) a consecuencia del Coronavirus durante 2020 no ha afectado de manera relevante ni a los valores recuperables de los activos y ni al normal funcionamiento de la compañía.

La ejecución de obra de las promociones no ha sufrido variaciones reseñables ni en plazo respecto de las planificaciones iniciales, ni en coste, no

erreklamaziorik edo gertaera garrantzitsurik izango denik.

Era berean, 2020an, sustapenen aurreikusitako salmentei eutsi egin diegu, eta erosteko aukera ematen duen errentarekin alokatutako elementuetan normaltasunez kobratu ditugu alokairu errentak.

esperandose reclamaciones o contingencias de entidad derivadas de esta coyuntura.

Así mismo, en 2020 se han mantenido las ventas de promociones previstas, así como la normalidad en el cobro de rentas de alquiler en los elementos arrendados con opción de compra.



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

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.

VISESAko Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., 2021ko martxoaren 30an bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2020ko 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.

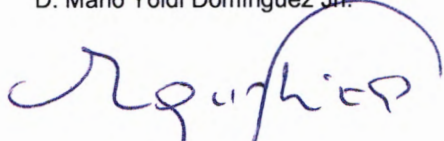
Urteroko kontuak osatzen duten 145 orrialdetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan da.



Lehendakaria / Presidente
D. Iñaki Arriola López Jn.



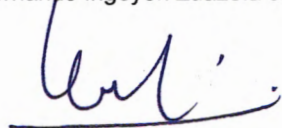
Bokala / Vocal
D. Mario Yoldi Domínguez Jn.



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



Bokala / Vocal
D. Fernando Irigoyen Zuazola Jn.



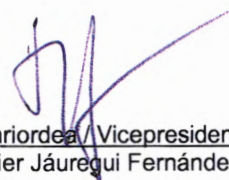
Idazkari Ez Kontseilaria /
Secretario No Consejero
D. Alberto Arzamendi Cenciaga Jn.

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

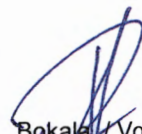
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

El Consejo de Administración de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., en su reunión del día 30 de marzo de 2021, 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 2020 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.

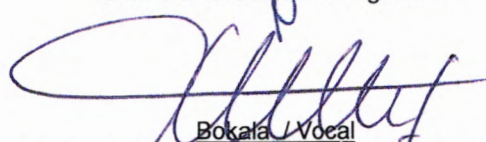
Cada una de las 145 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



Lehendakariordea / Vicepresidente
D. Pedro Javier Jáuregui Fernández Jn.



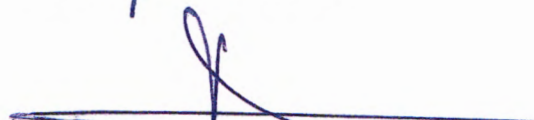
Bokala / Vocal
Dª. Paloma Usatorre Mingo And.



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



Bokala / Vocal
D. Pablo García Astrain Jn.



Bokala / Vocal
D. Fernando Lacalle Etxeso Jn.