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

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

2017ko abenduaren 31n amaitutako
Urteko Kontuak eta Kudeaketa Txostena
Cuentas Anuales e Informe de gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

MAZARS

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

MAZARS

Auditore independente batek egindako urteko kontuen ikuskapen-txostena

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

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

Iritzia

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Erakundea)-ren atxikitako urteko kontuak ikuskatu ditugu. Urteko kontu horiek 2017ko abenduaren 31ko balantzea eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galeren eta irabazien kontua, ondare garbian gertatutako aldaketen egoera-orria, eskudiru-fluxuen egoera-orria eta memoria biltzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek behar bezala adierazten dute, alderdi esanguratsu guztietan, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ren 2017ko abenduaren 31ko ondarearen eta finantza-egoeraren irudi zehatza, baita data horretan amaitutako urteko ekitaldiari dagozkion emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere, aplikatzekoa den finantza-informazioari buruzko esparru arauemailearekin (memoriaren 2. oharrean identifikatzen da) eta, zehazki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta -irizpideekin bat etorriz.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Entidad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Iritzia emateko oinarria

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

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

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

Kontu-ikuskapenaren inguruko alderdi azpimarragarrienak

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Izakinen geroko balioespena

Erantsitako memoriaren 12. oharrean deskribatzen den bezala, Erakundeak, helburu soziala duenez, bere izakinen artean lursailak, abian diren sustapenak eta amaitutako sustapenei dagozkien elementuak (etxebizitzak, eranskinak eta lokalak) ditu. 2017ko abenduaren 31n, Erakundearen balantzeak kontzeptu horren ondoriozko 201.871 mila euroko saldoak biltzen ditu "Izakinak" epigrafean. 2017ko ekitaldian aktibo horien narriaduraren 19.634 mila euroko gehikuntza bat erregistratuz.

Valoración posterior de las existencias

Tal como se describe en la nota 12 de la memoria adjunta, la Entidad, dado su objeto social, dispone en sus existencias de terrenos, promociones en curso y elementos correspondientes a promociones terminadas (viviendas, anejos y locales). A 31 de diciembre de 2017, el balance de la Entidad presenta saldos por dicho concepto en el epígrafe de "Existencias" por importe de 201.871 miles de euros, habiéndose registrado en el ejercicio 2017 un incremento en el deterioro de estos activos por importe de 19.634 miles de euros.

Praxity

Ekitaldi-itxiera bakoitzean, Erakundeak aktibo horien balio berreskuragarria zehazten du, aditu independenteek egindako baloraziotan oinarrituta. Balio horiek zehazteko, aditu independenteek hipotesiak eta kalkuluak egin behar dituzte, beste hainbat faktoreren artean, elementu bakoitzaren izaera indibidualarengatik, kokapenagatik eta merkatuaren baldintza gorabeheratsuengatik. Zuzendaritzak aplikatutako hipotesiak eta tasazioak aztertzen ditu eta, hala badagokio, izakinen balioari dagozkion zuzenketak egiten dizkio.

Izakinen balorazioarekin lotuta erregistratutako zenbatekoak kontuan hartuta, honako hau alderdi garrantzitsutzat jo dugu gure kontu-ikuskapenean.

Alderdi garrantzitsu horri ekiteko gure kontu-ikuskapeneko prozeduren artean, besteak beste, honako hauek daude: aditu independenteen tasazio-txostenak eskuratzea eta aztertzea; kanpoko baloratzaileen gaitasuna, independentzia eta osotasuna ebaluatzea; eta zuzendaritzarekin egindako bileren bitartez aplikatutako metodoak ulertzea; era horretan, euren hautemateak, kontuan hartutako hipotesi nagusiak, aldien artean hipotesi horien bilakaera eta emaitzazko aktiboen balioaren kontabilitateko erregistro zuzena ebaluatzeko. Halaber, urteko kontuetan agertutako informazioak aplikatzekoa den finantza-informazioko esparru arauemailearen baldintzak betetzen ote dituen ebaluatu dugu.

En cada cierre de ejercicio, la Entidad determina el valor recuperable de estos activos basándose en valoraciones realizadas por expertos independientes. La determinación de estos valores requiere la aplicación de hipótesis y estimaciones por parte de los expertos independientes debido a, entre otros factores, al carácter individual de cada elemento, su localización y las condiciones fluctuantes del mercado. La dirección revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas y realiza, en su caso, las correspondientes correcciones al valor de las existencias.

Considerando los importes registrados relacionados con la valoración de las existencias hemos considerado este como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Bestelako informazioa: Kudeaketa-txostena

Bestelako informazioan 2017ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiaren kudeaketa-txostena baino ez da biltzen. Txosten hori egiteko ardura Erakundeko administratzaileena da eta ez da urteko kontuetan sartzen.

Urteko kontuei buruzko gure kontu-ikuskapeneko iritziak ez du kudeaketa-txostena barne hartzen. Kontu-ikuskapeneko jarduera erregulatzen duen araudian eskatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenari buruzko gure erantzukizuna honako hau da:

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Praxity

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

Egindako lanean oinarrituta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenean bildutako informazioa 2017ko ekitaldiko urteko kontuen informazioarekin bat dator, eta bere edukiak eta aurkezpenak aplikatzekoa den araudia betetzen dute.

Administratzaileen erantzukizunak urteko kontuei dagokienez

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

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidades de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Praxity

Auditorearen erantzukizunak, urteko kontuen ikuskapenari dagokionez

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

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

• Iruzurraren edo akatsaren ondorioz, urteko kontuetan oker materialen arriskuak identifikatzen eta baloratzen ditugu, arrisku horiei erantzuteko kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzen eta aplikatzen ditugu, eta gure iritzirako oinarri bat emateko kontu-ikuskapeneko ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu. Iruzur baten ondorioz oker material bat ez hautemateko arriskua akats baten ondorioz oker material bat ez hautematekoa baino handiagoa da; izan ere, iruzurrak kolusioa, faltsutzea, berariazko omisioak, nahita oker egindako adierazpenak edo barne-kontrola saihestea berekin loturik eduki ditzakeelako.

• Kontu-ikuskapena egiteko barne-kontrolaren inguruko ezagutza garrantzitsuak eskuratzen ditugu, egoeren arabera egokiak izango diren kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzeko, eta ez, ordea, Erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzi bat emateko.

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

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

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

• Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

• Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

Praxity

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

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

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

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

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

• 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.

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

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

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

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

Praxity

MAZARS

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

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

Bilbo, 2018ko apirilaren 27a
Bilbao, 27 de abril de 2018

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC Nº S1189 zb.

Juan Luque Gala
ROAC Nº 15663 zb.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

2018 Núm. 03/18/01894
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

visesa

2017

VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA

URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA

2017KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

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

-

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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

-

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

VISESAko Admnistrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., 2018ko martxoaren 26ko bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikuluak eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2017ko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkarte honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

Urteroko kontuak osatzen duten 171 orrialdetako bakoitza, Adminsitrazio 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 Ceciaga Jn.

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.

El Consejo de Administración de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lura, E.A., en su reunión del día 26 de marzo de 2018, 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 2017 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 171 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Lehendakariordea / Vicepresidente
D. Pedro Javier Jauregui Fernández Jn.

Bokala / Vocal
Dª. Paloma Usatorre Mingo And.

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

Bokala / Vocal
D. Pablo García Astrain Jn.

Bokala / Vocal
D. Hernando Lacalle Edeso Jn.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2017KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2017KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK

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

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

2017 ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO BALANTZEA (Eurotan adierazia)

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

AKTIBOA/*ACTIVO*	Memoriako Oharra / *Nota de la memoria*	31.12.2017	31.12.2016
AKTIBO EZ-ARRUNTA / *ACTIVO NO CORRIENTE*		**72.438.230**	**89.405.654**
Ibilgetu ukiezina/*Inmovilizado intangible*	6	**264.043**	**260.095**
Ibilgetu materiala/*Inmovilizado material*	7	**11.728.704**	**13.025.038**
• Lursailak eta eraikuntzak/Terrenos y construcciones		11.285.915	12.442.834
• Instalazio tekinokoak eta bestelako ibilgetu materiala/ Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		430.789	582.204
• Egite – Bideko ibilgetua/ Inmovilizado material en curso		12.000	-
Inbertsioak higiezinetan/*Inversiones inmobiliarias*	8	**55.934.620**	**71.330.933**
• Lursailak/*Terrenos*		5.257.612	5.639.525
• Eraikuntzak/*Construcciones*		50.677.008	65.691.408
Inbetsioak taldeko enpresetan eta zerikusia dutenetan epe luzera/*Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*	11	-	-
• Ondarearen tresnak/*Instrumentos de patrimonio*		-	-
Finantza inbertsioak epe luzera/*Inversiones financieras a largo plazo*		**2.282.089**	**2.213.442**
• Ondare tresnak / *instrumentos de patrimonio*	11	41.667	41.667
• Kredituak hirugarrenei/*Créditos a terceros*	10	2.240.422	2.171.775
Zerga geroratuarengatik aktiboak/*Activos por impuesto diferido*	22	**2.228.774**	**2.576.146**
AKTIBO ARRUNTA/*ACTIVO CORRIENTE*		**257.783.503**	**279.304.308**
Izakinak/*Existencias*	12	**201.871.528**	**231.614.059**
• Erositako eraikinak eta eroslehentasunak/*Edificios adquiridos y tanteos*		275.844	-
• Lursailak eta orubeak/*Terrenos y solares*		141.693.156	169.662.799
• Eraikitzen ari diren ziklo luzeko lanak /*Obras en curso de construcción de ciclo largo*		42.259.107	22.876.911
• Eraikitako eraikinak/*Edificios construidos*		17.619.128	36.575.636
• Aurrerakinak hornitzaileei/*Anticipos a proveedores*		24.293	2.498.713
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke /*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*		**47.892.062**	**36.134.840**
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / *Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*	10	10.765.123	915.703
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / *Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo*	21	832.725	7.321.914
• Hainbat zordun/*Deudores varios*		4.465.325	2.828.981
• Langileria/*Personal*		16.904	29.114
• Zerga arruntagatiko aktiboak /*Activos por impuesto corriente*	22 22	81	876
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin/ *Otros créditos con las Administraciones Públicas*		31.811.904	25.038.252

Periodifikazioak epe laburrera/ *Periodificaciones a corto plazo*		**-**	**651**
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak/ *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*	13	**8.019.913**	**11.554.758**
• Altxortegia/Tesorería		8.019.913	11.554.758
• Beste aktibo likido baliokide batzuk /*Otros activos líquidos equivalentes*		-	-
AKTIBOA GUZTIRA/*TOTAL ACTIVO*		**330.221.733**	**368.709.962**

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2017ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

PASIBOA/*PASIVO*	Memoriako Oharra / *Nota de la memoria*	31.12.2017	31.12.2016
ONDARE GARBIA/*PATRIMONIO NETO*		**98.739.241**	**94.739.673**
Funts propioak/*Fondos propios*		**74.616.057**	**73.589.705**
Kapital/*Capital*		**37.241.709**	**37.241.709**
• Kapital eskrituratua/*Capital escriturado*	14.1	37.241.709	37.241.709
Jaulkipen saria/*Prima de emisión*	14.2	**16.008.307**	**16.008.307**
Erreserbak/*Reservas*		**20.339.689**	**17.890.091**
• Legezkoa eta estatutuetakoa/*Legal y estatutarias*		2.951.274	2.706.314
• Bestelako erreserbak/*Otras reservas*	14.4	17.388.415	15.183.777
Ekitaldiko emaitza/*Resultado del ejercicio*	3	**1.026.352**	**2.449.598**
Jasotako diru-laguntzak , dohaintzak eta legatuak /*Subvenciones, donaciones y legados recibidos*	15	**24.123.184**	**21.149.968**
PASIBO EZ-ARRUNTA/*PASIVO NO CORRIENTE*		**26.645.889**	**37.986.958**
Hornidurak epe luzera/*Provisiones a largo plazo*	16	**7.036.405**	**7.592.208**
• Beste zenbait hornidura /*Otras provisiones*		7.036.405	7.592.208
Zorrak epe luzera/*Deudas a largo plazo*	17	**10.228.246**	**22.194.698**
• Kreditu erakundeekiko zorrak /*Deudas con entidades de crédito*	17,18	8.590.842	20.290.923
• Bestelako finantza pasiboak/*Otros pasivos financieros*	17,19	1.637.404	1.903.775
Zerga geroratuagatiko pasiboak/*Pasivos por impuesto diferido*	22	**9.381.238**	**8.200.052**
PASIBO ARRUNTA/*PASIVO CORRIENTE*		**204.836.603**	**235.983.331**
Hornidurak epe laburrera/*Provisiones a corto plazo*	16	**18.833.603**	**19.529.559**
Zorrak epe laburrera/*Deudas a corto plazo*		**141.518.966**	**168.001.452**
• Zorrak kreditu erakundeekin/*Deudas con entidades de crédito*	17,18	75.623.057	98.328.486
• Bestelako finantza pasiboak/*Otros pasivos financieros*	17,19	65.895.909	69.672.966

		44.484.034	**48.452.320**
Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke/ *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*		18.565.049	15.430.524
• Hornitzaileak/*Proveedores*		10	10
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / *Proveedores, empresas del grupo y asociadas*		-	-
• Pasiboak zerga arruntarengatik/*Pasivos por impuesto corriente*	22	450.173	591.689
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / *Otras deudas con las Administraciones Públicas*			
• Bezeroen aurrerakinak/*Anticipos de clientes*	12.7	25.468.802	32.430.097
Epe laburreko periodifikatzeak /*Periodificaciones a corto plazo*		-	-
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA/*TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO*		**330.221.733**	**368.709.962**

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2017ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

GALDU-IRABAZIEN KONTUAK 2017KO ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO URTEKO EKITALDIETAN

(Eurotan adierazia)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2017	31.12.2016
ERAGIKETA JARRAITUAK/*OPERACIONES CONTINUADAS*			
Negozio zifraren zenbateko garbia/*Importe neto de la cifra de negocios*		**60.796.972**	**80.942.439**
• Salmentak/*Ventas*	23.1	57.501.625	77.848.457
• Diru-sarrerak errentamenduengatik/*Ingresos por arrendamientos*	8	3.295.347	3.093.982
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa/*Variacion de existencias de Edificios construidos*	23.3	**(316.038)**	**(69.315.917)**
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak/*Existencias incorporadas por la empresa a su activo*	12	**7.002.489**	**43.521.380**
Hornidurak/*Aprovisionamientos*	23.4	**(71.011.638)**	**(41.799.157)**
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea/*Consumos de terrenos y solares*	12	(17.725.663)	(2.650.940)
• Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak/*Obras y servicios realizados por terceros*		(36.610.831)	(27.425.664)
• Eskuratutako eraikinak kontsumitzea eta eroslehentasunak /*Consumo de edificios adquiridos y tanteos*		(3.692)	(14.405)
• Kaltea/*Deterioro*		(16.671.452)	(11.708.148)
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak/*Otros ingresos de explotación*		**4.928.682**	**3.326.328**
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa arruntaren bestelakoak /*Ingresos accesorios y otros de gestión corriente*		4.686.092	3.145.826
• Ekitaldiaren amaitzari erantsitako ustiapenaren diru-laguntzak /*Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio*		242.590	180.502
Langileen gastuak/*Gastos de personal*	23.5	**(4.620.117)**	**(4.471.775)**
• Soldatak, ordainsariak eta parekoak /*Sueldos, salarios y asimilados*		(3.612.693)	(3.509.420)
• Gizarte kargak /*Cargas sociales*		(1.007.424)	(962.355)
Ustiapenaren bestelako gastuak/*Otros gastos de explotación*		**(1.787.600)**	**(5.508.306)**
• Kanpoko zerbitzuak/*Servicios exteriores*	23.6	(1.718.907)	(1.660.904)
• Zergak/*Tributos*		(67.878)	(17.959)
• Galerak, kaltea eta horniduren aldaketa merkataritza eregiketengatik/ *Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales*		(815)	(3.829.443)
Ibilgetuaren amortizazioa/*Amortización del inmovilizado*	6, 7 y 8	**(2.876.486)**	**(2.765.245)**
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea/ *Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras*	15	**1.160.725**	**(2.430.794)**
Hornidura - Soberakinak/Exceso de provisiones	16	**1.251.759**	**-**
Ibilgatua besterentzeagatik emeitza eta kaltea/*Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado*		**8.199.978**	**443.103**
• Narriatzeak eta galerak /*Deterioros y pérdidas*	8	238.011	(620.396)

• Besterentzeengatiko emaitzak eta beste zenbait */Resultados por enajenaciones y otras*	8	7.961.967	1.063.499
Aparteko emaitza/*Resultado extraordinario*		**27.416**	**4.572**
USTIAPENAREN EMAITZA/*RESULTADO DE EXPLOTACIÓN*		**2.756.142**	**1.946.628**
Finantza diru-sarrerak/*Ingresos financieros*		**218.053**	**132.823**
• Negozia daitezkeen baioenak eta bestelako finantza tresnetakoak */ De valores negociables y otros instrumentos financieros*		218.053	132.823
• Taldeko enpresetan eta elkartuetan */En empresas del grupo y asociadas*		218.053	132.823
Finantza gastuak/*Gastos financieros*		**(2.342.198)**	**(3.836.982)**
• Taldeko enpresekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik/ *Por deudas con empresas del grupo y asociadas*		(2.176.256)	(3.662.834)
• Hirugarrenekin zorrak izateagatik/ *Por deudas con terceros*		(165.942)	(174.148)
Finantza gastuen aktibora eranstea/*Incorporación al activo de gastos financieros*	12.4	**741.727**	**2.850.930**
Finantza tresnak besterentzeagatik emaitza eta kaltea/*Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros*		-	-
• Kalteak eta galerak/*Deterioros y pérdidas*		-	-
FINANTZA EMAITZA/*RESULTADO FINANCIERO*		**(1.382.418)**	**(853.229)**
EMAITZA ZERGEN AURRETIK/*RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS*		**1.373.724**	**1.093.399**
Irabazien gaineko zergak/*Impuestos sobre beneficios*	22.1	(347.372)	1.356.199
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA/*RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS*		**1.026.352**	**2.449.598**
ETENDAKO ERAGIKETAK /*OPERACIONES INTERRUMPIDAS* Zergen etendako eragiketa garbietatik sortutako ekitaldiaren emaitza /*Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos*		-	-
EKITALDIKO EMAITZA/*RESULTADO DEL EJERCICIO*		**1.026.352**	**2.449.598**

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2017ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

2017KO ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO URTEKO EKITALDIETAN ONDARE GARBIAREN EGOERA ALDAKETAK

(Eurotan adierazia)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Eurotan adierazia)

A) DIRU-SARRERA ETA GASTU ONARTUEN EGOERAK/
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Memoriako Oharra / *Nota de la memoria*	31.12.2017	31.12.206
Galdu-irabazien kontuko emaitza/*Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias*	3	**1.026.352**	**2.449.598**
Zuzenean ondare garbiari egotzitako diru-sarrerak eta gastuak /*Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto*			
• **Finantza tresnak baloratzeagatik /*Por valoración de instrumentos financieros***		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboak /*Activos financieros disponibles para la venta*		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/*Otros ingresos/gastos*		-	-
• **Eskudiru fluxuen estaldurengatik/*Por coberturas de flujos de efectivo***			-
• **Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak/*Subvenciones, donaciones y legados***	15	5.160.893	734.876
• **Irabazi eta galera aktuarialiengatik eta beste doikuntza batzuengatik /*Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes***		-	-
• **Zerga-efektua/*Efecto impositivo***		(1.445.049)	(205.765)
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarreren gastuen guztizkoa/*Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto*		**3.715.844**	**529.111**
Galdu-irabazien kontura transferentziak/*Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias*			
• Aktiboak eta pasiboak baloratzeagatik /*Por valoración de activos y pasivos*		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboen sarrerak/gastuak / *Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta*		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/*Otros ingresos/gastos*		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/*Por coberturas de flujos de efectivo*		-	-
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak/*Subvenciones, donaciones y legados*	15	(1.031.428)	2.430.794
• Zerga ondorioa/*Efecto impositivo*		288.800	(680.621)
Galdu-irabazien kontura transferentizak guztira/*Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias*		(742.628)	1.750.173
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/*TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS*		**3.999.568**	**4.728.882**

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2017ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

B) ONDARE GARBIAN GUZTIZKO ALKETA EGOERA 2016 ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO URTEKO EKITALDIETAN/

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Kapitala / *Capital*	Jaulkipen saria/*Prima emisión*	Erreserbak /*Reservas*	Ekitaldiko emaitza/ *Resultado ejercicio*	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak/ *Subvenciones donaciones y legados recibidos*	Guztira / *Total*
	Eskrituratua /*Escriturado*					
2015KO ABENDUAREN 31N SALDOA /*SALDO, FINAL DEL AÑO 2015*	**36.902.137**	**15.527.157**	**15.231.823**	**2.658.268**	**18.870.684**	**89.190.069**
2016eko irizpideak aldatzeagatik egindako doikuntzak/*Ajustes por cambios de criterio 2016*	-	-	-	-	-	-
2016eko akatsengatiko doikuntzak/*Ajustes por errores 2016*	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2016 URTEAREN HASIERA/*SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016*	**36.902.137**	**15.527.157**	**15.231.823**	**2.658.268**	**18.870.684**	**89.190.069**
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira/*Total Ingresos y gastos reconocidos*	-	-	-	2.449.598	2.279.284	4.728.882
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak/*Operaciones con socios o propietarios*	-		-	-	-	-
Kapital handipenak/*Aumentos de capital*	339.572	481.150	-	-	-	820.722
(-) Kapital murrizketak/*(-) Reducciones de Capital*	-	-	-	-	-	-
Negozio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / *Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios*	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa./ *Otras operaciones con socios o propietarios.*	-		-	-	-	-
Ondare garbiaren bestelako aldaketak/ *Otras variaciones del Patrimonio Neto*	-	-	2.658.268	(2.658.268)	-	-
2016KO ABENDUAREN 31N SALDOA /*SALDO, FINAL DEL AÑO 2016*	**37.241.709**	**16.008.307**	**17.890.091**	**2.449.598**	**21.149.968**	**94.739.673**
2016eko irizpideak aldatzeagatik egindako doikuntzak/*Ajustes por cambios de criterio 2016*	-	-	-	-	-	-
2016eko akatsengatiko doikuntzak/*Ajustes por errores 2016*	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2017 URTEAREN HASIERA/*SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017*	37.241.709	16.008.307	17.890.091	2.449.598	21.149.968	94.739.673

Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira/*Total Ingresos y gastos reconocidos*	-	-	-	1.026.352	2.973.216	3.999.568
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak/*Operaciones con socios o propietarios*	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak/*Aumentos de capital*	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak/*(-) Reducciones de Capital*	-	-	-	-	-	-
Negozio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / *Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios*	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa/*Otras operaciones con socios o propietarios.*	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk/*Otras variaciones del Patrimonio Neto*	-	-	2.449.598	(2.449.598)	-	-
2017KO ABENDUAREN 31N SALDOA/ *SALDO, FINAL DEL AÑO 2017*	**37.241.709**	**16.008.307**	**20.339.689**	**1.026.352**	**24.123.184**	**98.739.241**

2017KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIAREN ESKUDIRU FLUXUEN EGOERA

(Eurotan adierazia)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en Euros)

	Memoriako Oharra / *Nota de la memoria*	31.12.2017	31.12.2016
USTIAPENEKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / *FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN*			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / *Resultado del ejercicio antes de impuestos*		**1.373.724**	**1.093.399**
Emaitzaren doikuntzak / *Ajustes del resultado*		**14.286.838**	**(1.991.652)**
• Ibilgetuaren amortizazioa / *Amortización del inmovilizado*	6 , 7, 8	2.876.486	2.765.245
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / *Correcciones valorativas por deterioro*	8 y12	19.396.368	(12.475.198)
• Horniduren aldaketa / *Variación de provisiones*	16	(1.251.759)	2.646.847
• Diru-laguntzen egozpena / *Imputación de subvenciones*	15	(896.428)	2.430.794
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / *Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado*	7,8	(7.961.974)	(1.063.499)
• Emaitzak, finantza tresnen baja eta besterentzeengatik / *Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros*		-	-
• Finantza arloko diru-sarrerak / *Ingresos financieros*		(218.053)	(132.823)
• Finantza gastuak / *Gastos financieros*		2.342.198	3.836.982
Kapital arruntaren aldaketak / *Cambios en el capital corriente*		**(5.911.925)**	**7.236.289**
• Izakinak / *Existencias*		4.320.208	18.760.507
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / *Deudores y otras cuentas a cobrar*		(10.054.045)	1.786.632
• Beste zenbait aktibo arrunt / *Otros activos corrientes*		-	-
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / *Acreedores y otras cuentas a pagar*		(3.968.286)	(13.110.400)
• Beste zenbait pasibo arrunt / *Otros pasivos corrientes*		3.900.261	121
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / *Otros activos y pasivos no corrientes*		(110.063)	(200.571)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / *Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación*		**(2.280.066)**	**(4.257.378)**
• Interesen ordainketak / *Pagos de intereses*		(2.498.119)	(3.846.270)
• Interesen kobrantzak / *Cobros de intereses*		218.053	132.823
• Irabazien gaineko zergagatiko ordainketak (kobrantzak) / *Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios*		-	(543.931)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / *Flujos de efectivo de las actividades de explotación*		**7.468.571**	**2.080.658**
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / *FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN*			
Inbertsioengatiko ordainketak / *Pagos por inversiones*		**(176.626)**	**(59.661)**
• Taldeko enpresak eta elkartuak / *Empresas del grupo y asociadas*		-	-
• Ibilgetu ukiezina / *Inmovilizado intangible*		(68.547)	(31.372)
• Ibilgetu materiala / *Inmovilizado material*		(39.432)	(28.289)

• Beste zenbait finantza aktibo / *Otros activos financieros*		(68.647)	-
Desinbertsioengatiko kobrantzak / *Cobros por desinversiones*		**29.122.666**	**6.059.420**
• Higiezinen inbertsioak / *Inversiones inmobiliarias*		29.122.666	6.059.420
• Beste zenbait finantza aktibo / *Otros activos financieros*		-	-
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / *Flujos de efectivo de las actividades de inversión*		**28.946.040**	**5.999.759**
FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / *FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN*			
Ondare tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / *Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio*		**2.243.171**	**4.822.730**
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / *Subvenciones, donaciones y legados recibidos*		2.243.171	4.822.730
Finantza pasiboaren tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / *Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero*		**(42.192.627)**	**(14.616.928)**
		4.231.453	17.535.256
• Jaulkipena / *Emisión*:			
• Kreditu erakundeekiko zorrak / *Deudas con entidades de crédito*		4.231.453	12.123.582
• Taldeko enpresekiko zorrak / *Deudas con empresas del grupo*		-	5.411.674
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / *Devolución y amortización de*:		(46.424.079)	(32.152.184)
• Kreditu erakundeekiko zorrak / *Deudas con entidades de crédito*		(38.485.520)	(17.901.768)
• Beste zenbait zor / *Otras deudas*		(7.938.559)	(14.250.416)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / *Flujos de efectivo de las actividades de financiación*		**(39.949.456)**	**(9.794.198)**
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / *AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES*		**(3.534.845)**	**(1.713.781)**
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / *Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio*	13	**11.554.758**	**13.074.433**
Negozio-konbinazioak emandako diruzaintza / *Tesorería aportada por la combinación de negocios*	27	-	**194.106**
Ekitaldiaren amaierako eskudirua edo baliokideak / *Tesorería aportada por la combinación de negocios*	13	**8.019.913**	**11.554.758**

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2017ko abenduaren 31ko urteko kontueii dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

1. SOZIETATEAREN JARDUERA

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

Hauxe da sozietatearen helburua:

I. Etxebizitzak, lehentasunez babes ofizialekoak, sustatu eta birgaitzea, c) atalak xedatzen duenari kalterik egin gabe. Jarduerak honako hauek barne hartzen ditu:

   a) Bizitegi-lursailak eta higiezinak planifikatu, urbanizatu, partzelatu eta eskuratzea, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan, edozein forman eta prozeduran, etxebizitzak sustatzeko eragiketak gauzatzeko helburuarekin.

   b) Mota guztietako obra, azterlan, proiektu eta mantentze- eta kudeaketa-lanak, ekipamendu komunitarioarekin, lursailen urbanizazioarekin eta etxebizitzen eraikuntza eta birgaitzearekin zerikusia dutenak, adjudikatzea eta kontratatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte-eskakizunekin eta lurralde-ezaugarriekin bat etorriz, erakunde eskudunei eta horretarako legitimatutako adjudikaziodunei sozietateak kudeatutako eta sustatutako etxebizitzak zein ekipamenduak libreki erabiltzeko bide emateko.

   c) Kontratuaren bidez, edozein enpresa edo erakunde publikori laguntza teknikoko prestazioak eta bere izaeraren eta jardueraren berezko zerbitzuak ematea.

II. Etxebizitza-eragiketetarako birgaitze-jarduketa guztiak gauzatzea, bai lurzorua eskuratu eta prestatzekoak, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta,

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

La Sociedad tiene por objeto social:

I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprende:

   a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, y/o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

   b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto la libre disponibilidad de las viviendas, equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.

   c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier

bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.

III. Hirugarrenei laguntza teknikoko prestazio ordainduak ematea eta zerbitzu teknikoak, ekonomikoak, industrialak, komertzialak, komisiozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.

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.

V. Errentamendu-araubidean, gizarte-ondarekoak diren etxebizitzak eta edozein lagapen-tituluren bidez alokatzeko helburuarekin atxikitzen zaizkionak kudeatzea.

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.

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

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

forma de promoción, de viviendas ya existentes.

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.

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.

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.

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.

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.

ORUBIDE SA menpeko erakundearekiko fusioa

2016ko apirilaren 11n, "Vivienda y Suelo de Euskadi SA - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA" (sozietate xurgatzailea) eta "Orubide SA" (sozietate xurgatua) merkataritza-sozietateetako administrazio-kontseiluek bi sozietateak xurgatuz fusionatzeko proiektua onetsi zuten; horren arabera, lehenak oinordetza unibertsalaren bidez bigarrenaren ondarea eskuratu zuen, hori desagertu egin zen eta xurgatzailearen kapital soziala handitu egin zen, erakunde xurgatuko kideei akzioak esleitzeko. Bi sozietate esku-hartzaileak Eusko Jaurlaritzaren menpeko sozietate publikoak dira. Memoria honetako 27. Oharrak negozio-konbinazio horri buruzko informazio zehaztua biltzen du.

Fusión con la entidad dependiente ORUBIDE S.A.

Con fecha 11 de abril de 2016 los Consejos de Administración de las mercantiles "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (Sociedad absorbente) y "Orubide, S.A."(Sociedad absorbida) aprobaron el proyecto de fusión por absorción de ambas sociedades, adquiriendo la primera por sucesión universal el patrimonio de la segunda que se extingue y aumentando el capital social de la absorbente para la atribución de nuevas acciones a los socios de la entidad absorbida. Ambas sociedades intervinientes son sociedades públicas dependientes del Gobierno Vasco, la Nota 27 de esta memoria incluye la información detallada sobre esta combinación de negocios.

Sozietatearen jarduera Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

- *Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016*

2013-2016 ekitaldiak barne hartzen zituen Etxebizitza Plan Zuzendariak alokairuaren eta hiri-birgaitzearen aldeko apustua egiten zuen krisiak baldintzatutako merkatu baten beharrak betetzeko. Gizartearen beharrei erantzuten zien etxebizitza babestuko parke baten eraikuntza xedatzen zen, parke eraikiaren gainean bereziki jardunez eta etxebizitzak alokatzeko jarduerei lehentasuna emanez jabetzarekin erkatuta, parke eraikiaren gaineko jarduketak sendotuz eta hiri-birgaitzea, -berritzea eta -berroneratzea sustatuz. Era berean, 2013-2016ko Plan Zuzendariak etxebizitza hutsen gaineko jarduketak xedatzen zituen, alokairu babesturantz mugiarazteko asmoz, Bizigune programaren bidez eta etxebizitza libreak alokatzeko merkatuko bitartekaritza programaren ("ASAP") bidez.

Planak 460 milioi euroko aurrekontua izan du; horietatik 133 milioi euro alokairuko sustapenerako erabiliko dira; 57 milioi euro, etxebizitzak azalera-eskubidean eta salmentan sustatzeko; 94 milioi, horiek birgaitzeko; eta 57 milioi, lurzorua eskuratzeko.

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

- *Plan Director de Vivienda 2013-2016*

El Plan Director de Vivienda de los ejercicios 2013-2016 apostaba por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. Se contemplaba la construcción de un parque de vivienda protegida que diera respuesta a las necesidades de la sociedad, actuando especialmente sobre el parque edificado y priorizando las actuaciones de alquiler de vivienda frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado y promoviendo la rehabilitación, renovación y regeneración urbana. Asimismo, el Plan Director 2013-2016 contemplaba actuaciones sobre las viviendas deshabitadas con el objetivo de movilizarlas hacia el alquiler protegido a través de programas como Bizigune y el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ("ASAP").

El Plan ha contado con un presupuesto total de 460 millones de euros, destinándose 133 millones de euros a la promoción en alquiler, 57 millones de euros a la promoción de viviendas en derecho de superficie y venta, 94 millones a la rehabilitación de las mismas y 57 millones a la obtención del suelo.

- *Etxebizitza Plan Zuzendaria 2017-2019*

Urteko kontuak egiteko datan, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila 2017-2019ko Etxebizitza Plan Zuzendaria egiten ari da, eta haren helburua etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea eta haren araudiaren garapenak benetan egikaritzen direla programatzea da. Legean agindutakoaren arabera eta aurreko planarekin bat etorriz, honako misio hau izango du: merkatu librean etxebizitza eskuratu ezin duten pertsonei etxe duin, egoki eta irisgarri bat ematea, batez ere, etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko duten eskubide subjektiboaren onuradunei, eta baita gizarte bazterketa egoeretan daudenei ere, aurreko urteetan izandako atzeraldi ekonomikotik sortutakoak direnak.

3/2015 Legean ezarritakoarekin bat etorriz, alokairuari bultzada ematea ezinbestekoa da etxebizitzaren merkatua arrazionalizatzeko ikuspegi batetik, eta planak batez ere irtenbide egokiena alokairua duten beharrak asebete nahi ditu; hala, legearen planteamendu nagusiak azpimarratuko dira, eta bertan, etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa alokatzeko aukerarekin asetzen da prestazio ekonomiko baten bitartez.

Gainera, Euskadin dagoen etxebizitza parkeak urte asko dituela kontuan hartuta, planak garrantzi handia emango die hiri birgaitze, berritze eta leheneratzeari, Europar Batasunaren Horizon 2020 programatik sortutako eraginkortasun energetiko eta irisgarritasuneko xedeak lortzera bideratzeko asmoz.

- *Plan Director de Vivienda 2017-2019*

A la fecha de la formulación de las cuentas anuales el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda se encuentra elaborando el Plan Director de Vivienda 2017-2019 cuyo objetivo será la programación de la ejecución efectiva de la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda y sus desarrollos normativos. En arreglo a lo dispuesto en la Ley y en concordancia con el plan anterior, se centrará en la misión de facilitar el acceso a vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que no puedan disponer de ella en el mercado libre, en especial a las personas beneficiarias del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada y a quienes se encuentran en situaciones de exclusión social derivadas de la reciente recesión económica de los años previos.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2015 el impulso del alquiler resulta imprescindible desde la óptica de la racionalización del mercado de la vivienda, y el Plan pretende dar respuesta principalmente a aquellas necesidades cuya resolución más adecuada corresponden al alquiler destacándose los planteamientos centrales de la Ley en la que el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda se satisface bien con el acceso al alquiler, bien mediante una prestación económica.

Adicionalmente, considerando la elevada antigüedad del parque de viviendas existente en Euskadi también se dará especial relevancia en el Plan a las intervenciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, a fin de encaminarse a la consecución de los objetivos de eficiencia energética y accesibilidad que derivan del programa Horizon 2020 de la Unión Europea.

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

2002ko ekitaldiaren amaieratik, orduan indarrean zegoen Etxebizitza Plan Zuzendaria

- *"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 delakoaren barruan, eta sozietatearentzat aurreikusten zen jarduketa-zeregin garrantzitsua kontuan hartuta, komenigarritzat jo zen Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak agindutako sustapen bakoitzerako hitzarmenak banaka sinatzeko sistema, ordura arte erabilitakoa, birplanteatzea eta horren ordez harreman juridiko eta ekonomikoei buruzko esparru-akordio bat 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 guztiak. 2017ko ekitaldian, Kontratu Programa berria onartu zen.

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 afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2017, se ha aprobado un nuevo Contrato-Programa.

- *Lurzorua eskuratzeko eta gero saltzeko araubidea*

Sozietateak higiezinen 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, etxebizitzen 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.

- *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.

- *Etxebizitzen babes-araubidearen iraupen-epea*

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

  Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzen araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat etorriz behin betiko kalifikazioa jasotzen duten etxebizitzek eta lokalek betiko eutsiko diote kalifikazio horri eta, beraz, babes ofizialeko izaerari. Era berean, 315/2002 Dekretu hori indarrean sartu ostean behin betiko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzei ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzen kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonek 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.

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

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

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

2. URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1. SOZIETATEARI APLIKATU BEHARREKO FINANTZA-INFORMAZIOAREN ARAU-ESPARRUA

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

a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.

b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 6002/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren araberakoak, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.

c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorraren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezinen enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

2.2. IRUDI FIDELA

2017ko 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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

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

a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por el Real Decreto 6002/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.

c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 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

garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2016eko ekitaldiko urteko kontuak 2017ko maiatzaren 23ko bilera arruntean onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

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

2.3. KONTABILITATE-PRINTZIPIOAK

2017ko 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 hipoteslak

2017ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arrazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak 2017ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitateei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 23 de mayo de 2017.

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 2017 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017 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.

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

- Aktibo jakin batzuen litezkeen narriaduraregatiko galeren bilakaera: sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak dituzten aktiboetan narriadurarik badagoen eta, ondorioz, haien balio berreskuragarria zenbatetsi behar du (4.4, 4.6, 4.7, 8. eta 12. oharrak).

- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinen 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 teknikoa edo komertziala ere kontuan hartuz (4.1, 4.2 eta 4.3 oharrak).

- Erakundearen jardueraren berezko hornidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 16. oharrak).

- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulu orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko erabilitako zenbatespenak eta hipotesiak (4.11 oharra).

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.4, 4.6, 4.7, 8 y 12).

- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).

- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias propias de la actividad de la Entidad (Notas 4.10 y 16).

- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el cálculo global del resultado de las promociones de cada Contrato-Programa, (denominado, "Isomargen") que se estima con el inicio de la comercialización de la primera promoción de cada Contrato-Programa, y a partir del cual se produce la imputación de la subvención entre promociones (Nota 4.11).

Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan

2017ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2017 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5. INFORMAZIOAREN KONPARAZIOA

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2017ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2017ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2016eko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, erkatzeko helburuarekin.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2017ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

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

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

2.8. GARRANTZI ERLATIBOA

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorraren kontzeptu-esparruarekin bat etorriz, 2017ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

2.8. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3. EMAITZEN BANAKETA

Hauek dira 2017ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek egin dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onets dezan) eta 2016eko ekitaldiko emaitza banatzekoa (akziodunen batzar nagusiak 2017ko maiatzaren 23ean onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 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 2016, aprobado por la Junta General de Accionistas el 23 de mayo de 2017, son las siguientes:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
BANAKETA-OINARRIA / BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	*1.026.352*	2.449.598
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	481.150
Guztira / *Total*	1.026.352	2.930.748
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	102.635	244.960
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	923.717	2.685.788
	1.026.352	2.930.748

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN-ARAUAK

Jarraian, 2017ko 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.

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 2017:

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.

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

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

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

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

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

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

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

Aplikazio informatikoak

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. IBILGETU MATERIALA

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

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

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

Ibilgetu materialeko ondasunak berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari gehitzen zaizkio, ondasunaren balio handiago gisa, baldin eta haien gaitasuna, produktibitatea areagotu edo bizitza baliagarria luzatzen badute, eta, ondorioz, elementu ordeztuen edo berrituen 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. 2017ko eta 2016eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu. Aitzitik, data horren ondoren edo gainerako ibilgetuko elementuen eskurapena finantzatzeko sortutako finantza-interesek ez dute eskurapen-kostua handitzen eta sortzen diren ekitaldiko galera-irabazien kontuan erregistratzen dira.

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

Aktiboen erabilera hobetzen ez duten eta horien bizitza baliagarria luzatzen ez duten mantentze-, kontserbazio- eta konponketa-gastuak emaitzei

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. Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

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

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a

egozten zaizkio, sortzapenaren printzipioari jarraiki, gertatzen diren ekitaldiko kostu gisa.

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

resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

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

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

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

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.

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

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 aitortzen da.

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.

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

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.

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

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. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Higiezinen 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 etorriz balioetsi eta amortizatzen dira.

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

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

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

2017ko eta 2016eko 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 etorriz, agindu horren 3.2 artikuluan xedatutakoaren babesean, behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu du, horri higiezin jakin batzuen azalera-jabetzaren lagapenerako aukera ematen duen errentamendua gehitzeko asmoz, errentamendu eraginkorrerako erabiltzeko helburuarekin. Sozietateak izakin gisa sailkatzen ditu haren jarduera arruntari atxikitako higiezinak. Hala ere, arestian aipatutakoaren arabera errentamendu eraginkorrerako erabiltzen diren higiezinak, baldin eta dagokion errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada, balantzeko higiezinen inbertsioen epigrafera mugitzen dira.

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 2017 y 2016 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 destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance.

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

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

Agindu horren xedapenen arabera, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du haren ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinen 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 zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

Higiezinen 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. Higiezinen inbertsioen balio

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

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

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

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

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

Sozietatearen higiezinen inbertsioen balio berreskuragarria, 2017ko abenduaren 31n, sozietatearen Saldu Ondoko Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan, higiezinen 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 gainditzen aurreko ekitaldietako balio-narriaduragatiko galerarik aitortu ezean zehaztuko zen kontabilitate-balio garbia.

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

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

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 2017 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica, en su conocimiento del sector inmobiliario y en función de las condiciones vigentes en los contratos de arrendamiento.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del 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 perdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

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

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

4.5. 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 dizkiotenak; errentariak, maiz, kontratua bukatzean eskuratzeko aukera izaten du, eragiketa formalizatzean adostutako baldintzetan.

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

Errentamendu eraginkorrak

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

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

4.5. ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, 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.

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

4.6. FINANTZA-TRESNAK

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

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

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 betebeharpeko alderdi bihurtzen denean aitortzen dira, kontratu edo negozioaren xedapenekin bat etorriz.

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. 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.

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.

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

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 kalkulatutako interes-tasa efektiboari kenduta.

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

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.

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

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

Inbertsioak taldeko enpresen, elkartuen eta talde anitzaren ondarean:

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

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

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.

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.

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.

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

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

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

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

(salmenta-kostuak kenduta) eta inbertsioaren ondoriozko etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko zenbateko handiena da. Inbertsioen zenbateko berreskuragarriaren ebidentzia hoberik egon ezean, narriaduraren zenbatespenean partaidetzako enpresaren ondare garbia hartzen da kontuan, balioespendatan dauden eta partaidetzakoaren balantzean identifika daitezkeen elementuei dagozkien isilbidezko gainbalioen arabera zuzenduta.

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

actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

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

Finantza-aktiboen baja

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

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

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

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. Finantza-pasiboak

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

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

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 aldian likidatzen ez diren heinean.

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

4.6.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

- Merkataritza-hartzekodunak: Sozietatearen merkataritza-hartzekodunek, oro har, urtebeteko edo gutxiagoko epemugak dituzte eta ez dute berariaz interesik sortzen; balio nominalean erregistratzen dira, eta hori ez da haien kostu amortizatuaz oso bestelakoa.

- Beste finantza-pasibo batzuk - Pasibo arrunta: "Beste pasibo batzuk" kapituluak hauek jasotzen ditu nagusiki:

  - Kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak (19. oharra); iraungi diren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor dizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkie. Hasieran beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren baliokidea da hori. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkion zuzeneko kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

  - Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak (15. oharra), nagusiki Etxebizitza Plan Zuzendariko programa-kontratuen araberakoak (1. oharra). Eman diren baino jaso edo kobratu ez diren diru-laguntzak dira, eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeko egoteagatik ekitaldia bukatzen denean itzulezintzat jotzeko beharrezko betekizunak betetzen ez dituztenak. Emandako zenbatekoaren arrazoizko balioan balioesten dira. Kontu horiek ez

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

- Acreedores comerciales: Los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

- Otros pasivos financieros - Pasivo Corriente: El capítulo "Otros pasivos financieros" recoge principalmente:

  - Cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento (Nota 19), correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras. Se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

  - Deudas transformables en subvenciones (Nota 15), principalmente en virtud de los Contrato-Programa del Plan Director de Vivienda (Nota 1). Se trata de subvenciones, concedidas, si bien no recibidas o cobradas, que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron. Se valoran

dute interes-tasarik sortzen eta ez da eguneratzerik aintzat hartu.

- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (19. oharra); haien epemuga urtebeteko edo gutxiagoko aldia izan ohi da, eta hasieran transakzio-gastuetatik jasotako eskudiru garbian balioesten dira. Aurrerakinok finantza-irizpidearekin galera-irabazien kontuan egozten diren interesak soilik sortzen dituzte.

por el valor razonable del importe concedido. Estas cuentas no devengan tipo de interés y no se ha considerado actualización alguna.

- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 19) anticipos concedidos por el Gobierno Vasco, 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.

- Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:
"Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezinen maizterrekin formalizatutako kontratuen azalera-eskubidea lagatzeko aukerengatik eta fidantzengatik jasotako zenbatekoak biltzen ditu. Finantza-pasibo horiek ez dute ez interesik ez primarik sortzen eta itzulketa-balioan, jasotako eskudiruko zenbatekoan, aitortzen dira, epemugara arteko finantza-efektua kontuan hartu gabe, kostu amortizatua itzulketa-balioaz oso desberdina ez dela jotzen delako.

- 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 aldaketak jatorrizko pasiboaren ezerezte eta finantza-pasibo berri baten aitorpen gisa kontabilizatzen dira, baldin eta tresnen baldintzak funtsean desberdinak badira. Ezereztutako edo hirugarren bati lagatako finantza-pasiboaren kontabilitate-balioaren eta ordainduriko kontraprestazioaren arteko diferentzia, laga den eta gain hartutako eskudiruaz edo pasiboaz desberdina den edozein aktibo barne, galera-irabazien kontuan erregistratzen da.

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.

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

Onartzen da eragiketa 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 dituenean, ordaindutako edo jasotako zenbatekoa ondare garbiko kontuetan zuzenean erregistratzen da eta ez da zenbatekorik aitortzen transakzio horrengatiko emaitzen kontuan.

4.6.3. Valor razonable

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

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

Egoera-balantze erantsiko epigrafe honek kutxako 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.

4.6.5. 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. Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

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

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 eroslehentasunak eskurapen-prezioan balioesten dira.

- Lursailak eta orubeak eskurapen-prezioan balioesten dira. Hori, bakarrik lursail eta orubeetan jarduketak garatzen ari direnean, handitu egiten da sustapena edo salmenta abian jarri arte haiei atxikitako beharrezko gastu guztietan; funtsean, urbanizazio-kostuei dagozkie, egonez gero, baita erosketarekin zerikusia duten gastuei (eskualdaketen gaineko zergak, erregistro-gastuak, etab.) eta egindako finantza-gastuei dagozkie. Hau da, lursailak edo orubeak sozietatearen ondarean sartzea eta horiek egokitzeko obrak hastea aldi berean gertatzen ez badira, epaitzen da aldi horretan ez dela bidezkoa finantza-gastuen aktibazioa. Era

4.7. EXISTENCIAS

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

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

- Los edificios adquiridos y tanteos se valoran a su precio de adquisición.

- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción o venta, que corresponden, básicamente, a los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, sólo en el caso de que se estén desarrollando actuaciones sobre los mismos. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de los mismos, se considera que durante dicho período no procede la

berean, aktibazioa gelditu egiten da eraikuntzan edo urbanizazioan etenaldirik egonez gero. Beraz, sozietateak ez du finantza-gasturik aktibatzen lurzoruaren hirigintza-garapenerako beharrezkoak diren hirigintza-jarduketak egiten ari diren aldian.

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.

- 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.

- 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.

- Eraikitako eraikinak balioesteko, zuzenean jasandako kostu guztiak eta sustapenari jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk gehitzen dira. "Aribideko sustapenak" ataletik "Eraikitako eraikinak" atalera mugitzen da ekitaldian eraikitzen bukatu diren higiezinen sustapenei dagokien kostua.

- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.

- Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurgarria ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen narriaduragatiko galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurgarria 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 bihurgarri berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Izakinen balioaren zuzenketak eta lehengoratzeak "Aribideko

- 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

sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean edo, hala badagokio "Hornikuntzak - Narriadura" epigrafean ordainduta aitortzen dira, izakin-motaren arabera.

existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos – Deterioro", según el tipo de existencias.

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

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

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

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.

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

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

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

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.

Sozietatearen izakinen arrazoizko balioa hirugarren independenteek, tasatzaileek egindako balioespenen arabera, etorkizuneko kutxa-fluxuen, aurreikusitako errentagarritasunen eta beste aldagai batzuen zenbatespenen arabera edo sozietatearen Saldu Ondoko Sailak egindako zenbatespenen arabera, haren esperientzia historikoan; adierazitako eskariaren arabera; izakinen kokapenean eta higiezinen sektoreaz duen jakintzan oinarrituta baitaude, ateratzen da. Lursailen eta orubeen arrazoizko balioa sozietateari lotuta ez dauden tasatzaile independenteek egindako balioespenen arabera kalkulatzen da, sozietateak sinatutako salerosketa-konpromisoen arabera. Balioespenak, funtsean, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduak, finantza-helburu batzuetarako higiezinak eta eskubide batzuk balioesteko arauei buruzkoak, eta ondoko berrikuspenek ezarritakoaren arabera egin dira, hondar-metodo dinamikoa edo konparazio-metodoa erabiliz, lurzoruaren erabileraren eta egungo hirigintza-egoeraren arabera.

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 Postventa 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 en función de los compromisos de compra-venta firmados por la Sociedad. Las valoraciones han sido realizadas, básicamente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2003 del 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y revisiones posteriores, utilizando el método residual dinámico o el método de comparación, dependiendo de los usos del suelo y de su situación urbanística actual.

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

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

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

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. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

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

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

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

argitaratzeke dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

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

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

Bestalde, zerga geroratuengatiko aktiboak, denbora-diferentzia kengarriekin identifikatuak, soilik onartzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea, horiek ez zerga-emaitzari ez kontabilitate-emaitzari eragiten ez dion eragiketa batean beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzetik ez badatoz (salbu eta negozio-konbinazio batean). Zerga geroratuengatiko 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 geroratuagatiko pasiboak, ez zerga-emaitzari ez kontabilitate-emaitzari eragiten ez dion eta negozio-konbinazioa ez den eragiketa batean merkataritza-funtsak edo beste aktibo eta

y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del 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

pasibo batzuk hasieran aitortzearen ondoriozkoak izan ezik eta menpeko enpresetan, elkartuetan eta baterako negozioetan egindako inbertsioei lotutakoak izan ezik, sozietateak horietan lehengoratze-unea kontrolatu ahal badu eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzea.

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

resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

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

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

Higiezinen unitateak saltzeagatiko diru-sarrerak erosleari ondasunen jabetzaren ondoriozko arrisku eta abantailak eskualdatu zaizkionean aitortzen dira. Higiezinen 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

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

aktiboaren arrisku eta onuren eskualdaketa gertatu dela.

Higiezinen sustapen bateko salmenta-unitateei esleitutako kostua zehazteko, saldu beharreko unitate bakoitzari sustapenaren guztizko kostuen zati bat esleitzen zaio; hori ateratzeko, kostuoi elementuaren salmenta-prezioak sustapeneko elementuak, osorik hartuta, saltzeko guztizko prezioan duen pisu espezifikoa, aplikatzen zaie. Era berean, higiezinen unitateak ematen diren unean, hornidura bat aitortzen da salmenta horiei dagokienez egiteke dauden kostuengatik eta emandako etxebizitzei lotutako konponketak direla-eta egon daitezkeen gastuak estaltzeko, horien jatorria enpresak gain hartutako egungo betebehar bat delako eta horren ondorioz gertagarria delako etorkizunean gastu bat ordaindu beharra sortu ahal izatea, baldin eta gastu horren zenbatespen fidagarria egin ahal bada.

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

Errentamendu eraginkorreko akordioen ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian 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 jaitsiera 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

pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

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

aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituenean.

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

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.

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. 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 se 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.

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

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

4.11. JASOTAKO DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

4.11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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.

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

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzak

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

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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En caso de que se trate de una promoción que lleve asociada un subvención positiva, se abona a resultados el importe asociado de subvención con cargo al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance.

Lagapenak

Sozietateak, bere jarduera garatzean, bizitegi-aprobetxamenduko erakunde publiko batzuen doako lagapenak jaso ahal ditu; horiek salmenta-balioan erregistratzen dira izakinen epigrafean, eta eskuarki balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean

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,

izaten dute ordaina. Sozietateak lursail horietan eraikitako sustapenak saltzen diren unean erregistratzen du diru-laguntza horien kasuan kasuko diru-sarrera.

2017ko eta 2016eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

4.12. PERTSONAL-GASTUAK

Pertsonal-gastuek une bakoitzean sortutako sozietatearen hartzeko eta betebehar sozial guztiak, derrigorrezkoak zein borondatezkoak, barne hartzen dituzte, aparteko ordainsariengatiko 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 uzteagatiko 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 uztarazteko konpromisoa edo borondatez uko egitera animatze aldera egindako eskaintza baten ondorioz kargua uzteagatiko 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 horrengatiko hornidurarik sortzea.

donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance. La Sociedad registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre éstos terrenos.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

4.12. GASTOS DE PERSONAL

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

Retribuciones a corto plazo

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

Indemnizaciones por cese

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

Langileentzako epe luzeko ordainsariengatiko pasiboak

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

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

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

Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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

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

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

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

4.13. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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

4.14. INGURUMEN-IZAERAKO ONDARE-ELEMENTUAK

Sozietatearen jardueran modu iraunkorrean erabiltzen diren eta ingurumen-inpaktua txikiagotzea eta ingurumena babestu eta hobetzea (etorkizuneko kutsadura murriztea edo kentzea barne) xede nagusia duten ondasunak jotzen dira ingurumen-izaerako aktibotzat. Sozietatearen

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

jarduerak, bere izaeragatik, ez dauka ingurumen-inpaktu nabarmenik.

actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

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 pertsonek eragin nabarmena duten erakundeak ere.

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

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

4.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

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

Ildo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

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:

- 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:

  - Higiezinen promozioak berez duena, eta produkzio zikloan, babestutako etxebizitzen 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.

  - Etxebizitzen jarduera errentatzaileak berez duena. Ziklo horrek hamabi hilabete irauten duela irizten da.

- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez 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.

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera que la sociedad desarrolla dos ciclos normales de explotación:

  - El propio de la promoción inmobiliaria, en el que el tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al ciclo productivo, promoción de vivienda protegida, y la realización de las promociones en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Por lo tanto, este ciclo de explotación de la Entidad es superior a doce meses.

  - El propio de la actividad de arrendadora de viviendas. Se considera que en ese ciclo la duración es de doce meses.

- Aquellos activos, diferentes a los citados anteriormente, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte que corresponda.

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

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

El pasivo corriente comprende:

- Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente y que la empresa espera liquidar dentro del mismo.

- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

4.17. NEGOZIO-KONBINAZIOAK

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

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

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

4.17. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

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

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

4.18. ESKUDIRU-FLUXUEN EGOERA

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

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

- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.

- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.

4.18. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, 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.

- Finantzaketa-jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osaeran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

- 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, sozietatearen akziodunak direnetan, dauzka diruzaintza eta aktibo likidoak (14. oharra).

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

Likidezia-arriskua:

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

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

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

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, que a su vez, son accionistas de la Sociedad (Nota 14).

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

baimena sozietatearen kargurakoak direla baina finantza-arriskua ziurtapenaren deskontua egiten duen eraikitzaileari dagokiola.

Sozietateak oinarrizko 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.

2018ko ekitaldiko urtarriletik abendurako aldirako diruzaintza-aurrekontua sozietatearen negozio-oinarri errepikarian oinarrituta egin da, eta hauek dira haren neurri nagusiak:

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.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para período enero-diciembre del ejercicio 2018, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Milaka euro / *Miles de euros*
Sustapen kobratzeak (*) / *Cobros de promociones (*)*	69.528
Prestatutako zerbitzuengatik kobrantzeak / *Cobros por servicios prestados*	994
Diru-laguntzengatik kobratzeak / *Cobros por subvenciones*	8.278
Mailegu berrien izendatzea / *Suscripción de nuevos préstamos*	49.288
Lurren ordainketa, egiaztagiriak eta atxikitzeak/ *Pagos de suelo, certificaciones y retenciones*	(71.373)
Maileguen kitapen nagusia (**) / *Amortización de principal de préstamos (**)*	(35.843)
Interesen ordainketak/ *Pagos de intereses*	(3.279)
Beste batzuk / *Otros*	(16.936)
Kalkulatutako likidoa urtarrila-abendua 2017 / *Líquido estimado enero-diciembre 2018*	657
Likidoa Abendua 2017 / *Líquido diciembre 2017*	8.020
Kalkulatutako likidoa Abendua 2018 / *Líquido estimado diciembre 2018*	8.677

(*) Higikorretako inbertsioen errenten ematearen ondoriozko kobrantzak hartzen ditu barne. /
(*) Incluye los cobros por arrendamientos de las inversiones inmobiliarias.
(**) Hornitzaileen deskontu-bideen kitapena hartzen du barne. /
(**) Incluye la amortización de las líneas de descuento de proveedores.

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2018ko ekitaldiko martxotik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketak zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezinen merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen baldin balira. Nolanahi ere, akziodunek sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi dute; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período marzo-diciembre del ejercicio 2018 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 se endurezcan. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Merkatu-arriskua:

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

Riesgo de mercado:

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

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

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.

Ildo horretan, higiezinen 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 higiezinen jardueran dauden arriskuak etengabe ezagutzea eta kontrolatzea ahalbidetzen dioten lan-arauak aplikatzen ditu.

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

Dena den, sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuena 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.

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.

Interes-tasako arriskua:

Riesgo de tipo de interés:

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

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

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

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

6. IBILGETU UKIEZINA

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Hauek dira 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe honetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2017 Ekitaldia / *Ejercicio 2017:*

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

2016 Ekitaldia / *Ejercicio 2016:*

	Euroak / *Euros*			
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2015	Negozio konbinazioak (27. oharra) / *Combinaciones de negocio (Nota 27)*	Eransketak edo Zuzkidurak / *Adiciones o Dotaciones*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016
KOSTUA / *COSTE*:				
• Aplikazio Informatikoak / *Aplicaciones Informáticas*	**1.241.109**	22.121	31.372	**1.294.602**
• Ibilgetu ukiezinetarako aurrerakinak / *Anticipos para inmovilizados intangibles*	**50.647**	-	-	**50.647**
AMORTIZAZIO METATUA / *AMORTIZACIÓN ACUMULADA:*				
• Aplikazio Informatikoak / *Aplicaciones Informáticas*	**(1.008.945)**	(22.121)	(54.088)	**(1.085.154)**
GARBIA / *NETO*:				
• Aplikazio Informatikoak / *Aplicaciones Informáticas*	**232.164**	-	(22.716)	**209.448**
• Ibilgetu ukiezinetarako aurrerakinak / *Anticipos para inmovilizados intangibles*	**50.647**	-	-	**50.647**
Guztira / *Total*	**282.811**	-	**(22.716)**	**260.095**

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.026.575 eurokoak (1.016.841 euro 2016eko ekitaldian).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.026.575 euros (1.016.841 euros en el ejercicio 2016).

7. IBILGETU MATERIALA

Hauek dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2017 Ekitaldia / *Ejercicio 2017:*

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016	Eransketak edo Zuzkidurak / *Adiciones o Dotaciones*	Kentzeak / *Retiros*	Eskualdatzeak(8. Oharra)/ Traspasos (Nota 8)	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2017
KOSTUA / *COSTE*:					
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y construcciones:*					
•Lursailak / *Terrenos*	749.838	-	-	-	749.838
•Eraikuntzak / *Construcciones*	15.860.683	-	-	(731.397)	15.129.286
Guztira / *Total*	16.610.521	-	-	(731.397)	15.879.124
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / *Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:*					
•Erremintak / *Utillaje*	666.304	-	-	-	666.304
•Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	128.054	-	-	-	128.054
•Altzariak / *Mobiliario*	838.446	-	-	-	838.446
•Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos para procesos de información*	507.349	27.432	-	-	534.781
•Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*	15.042	-	-	-	15.042
•Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material enc urso	-	12.000	-	-	12.000
Guztira / *Total*	2.155.195	39.432	-	-	2.194.627
Guztira / *Total*	18.765.716	39.432	-	(731.397)	18.073.751
AMORTIZAZIO METATUA / *AMORTIZACIÓN ACUMULADA*:					
Eraikuntzak / *Construcciones*	(3.605.741)	(473.104)	-	47.582	(4.031.263)
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / *Instalaciones*					

técnicas, y otro inmovilizado material	(348.427)	(63.792)	-	-	(412.219)
•Erremintak / *Utillaje*	(122.721)	(2.567)	-	-	(125.288)
•Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	(671.854)	(75.058)	-		(746.912)
•Altzariak / *Mobiliario*	(412.799)	(34.434)	-	-	(447.233)
•Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos para procesos de información*	(17.190)	(2.996)	-	-	(20.186)
•Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*					
Guztira / *Total*	(1.572.991)	(178.847)	-	-	(1.751.838)
Guztira / *Total*	(5.178.732)	(651.951)	-	47.582	(5.783.101)
NARRIADURA / *DETERIORO*:					
Lursailak / *Terrenos*	(561.946)	-	-	-	(561.946)
GARBIA / *NETO*:					
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y Construcciones*:					
• Lursailak / *Terrenos*	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / *Construcciones*	12.254.942	(473.104)	-	(683.815)	11.098.023
Guztira / *Total*	12.442.834	(473.104)	-	(683.815)	11.285.915
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / *Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material*	317.877	(63.792)	-	-	254.085
• Erremintak/ *Utillaje*	5.333	(2.567)	-	-	2.766
• Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	166.592	(75.058)	-	-	91.534
• Altzariak / *Mobiliario*					
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos para procesos de información*	94.550	(7.002)	-	-	87.548
• Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*	(2.148)	(2.996)	-	-	(5.144)
• Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material enc urso	-	12.000	-	-	12.000
Guztira / *Total*	582.204	(139.415)	-	-	442.789
Guztira / *Total*	13.025.038	(612.519)	-	(683.815)	11.728.704

2016 Ekitaldia / *Ejercicio 2016:*

	Euroak / *Euros*			
	Saldoa / *Saldo al 31.12.2015*	Eransketak edo Zuzkidurak / *Adiciones o Dotaciones*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al 31.12.2016*
KOSTUA / *COSTE*:				
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y construcciones:*				
•Lursailak / *Terrenos*	749.838	-	-	749.838
•Eraikuntzak / *Construcciones*	15.860.683	-	-	15.860.683
Guztira / *Total*	16.610.521	-	-	16.610.521
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / *Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:*				
•Erremintak / *Utillaje*	666.304	-	-	666.304
•Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	128.054	-	-	128.054
•Altzariak / *Mobiliario*	838.446	-	-	838.446
•Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos para procesos de información*	480.375	28.289	(1.315)	507.349
•Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*	15.042	-	-	15.042
Guztira / *Total*	2.128.221	28.289	(1.315)	2.155.195
Guztira / *Total*	18.738.742	28.289	(1.315)	18.765.716
AMORTIZAZIO METATUA / *AMORTIZACIÓN ACUMULADA*:				
Eraikuntzak / *Construcciones*	(3.132.648)	(473.093)	-	(3.605.741)
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / *Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material*				
•Erremintak / *Utillaje*	(284.636)	(63.791)	-	(348.427)
•Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	(119.371)	(3.350)	-	(122.721)
•Altzariak / *Mobiliario*	(596.555)	(75.299)	-	(671.854)
•Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos para procesos de información*	(381.642)	(31.906)	749	(412.799)
•Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*	(15.037)	(2.153)	-	(17.190)
Guztira / *Total*	(1.397.241)	(176.499)	749	(1.572.991)
Guztira / *Total*	(4.529.889)	(649.592)	749	(5.178.732)
NARRIADURA / *DETERIORO*:				
Lursailak / *Terrenos*	(561.946)	-	-	(561.946)
GARBIA / *NETO*:				
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y Construcciones:*				
• Lursailak / *Terrenos*	187.892	-	-	187.892
• Eraikuntzak / *Construcciones*	12.728.035	(473.093)	-	12.254.942
Guztira / *Total*	12.915.927	(473.093)	-	12.442.834
Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / *Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material*				
• Erremintak/ *Utillaje*	381.668	(63.791)	-	317.877
	8.683	(3.350)	-	5.333

• Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	241.891	(75.299)	-	166.592
• Altzariak / *Mobiliario*	98.733	(3.617)	(566)	94.550
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos para procesos de información*	5	(2.153)	-	(2.148)
• Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*				
Guztira / *Total*	730.980	(148.210)	(566)	582.204
Guztira / *Total*	13.646.907	(621.303)	(566)	13.025.038

"Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Bulebar kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren eta 2017ko abenduaren 31n 484.505 euroko mailegu baten bermean zeuden hipotekatuta (641.542 euro 2016eko abenduaren 31n) (18. oharra).

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Boulevard (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009, los cuales se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2017 en garantía de un préstamo por importe de 484.505 euros (641.542 euros al 31 de diciembre de 2016) (Nota 18).

Gainera, "Lursailak eta eraikuntzak" epigrafeak Txurdinaga M-23 sustapena kokatzen den lursailaren balioa biltzen du, jabetza soilerako eskubidea bakarrik gordetzen duelako, lursail horren gainean eraikitako etxebizitzen erosleei horren azalera-eskubidea eskualdatu baitie, 75 urteko epean. Sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bezala, ez du lursail horren jabetzak azkenean izango duen xedeari buruzko behin betiko erabakirik hartu, baina eskubideak antzinatasun handieneko jabeei saltzeko ikuspegi berri bat aztertzen ari da. Sozietateak lursail horren balio guztia (562 mila euro) narriatu zuen aurreko ekitaldietan.

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

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

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.

Elkarteak ez die, ez 2016ean ez 2017ean inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialetan, zerikusirik duten aldeei.

La Sociedad no ha realizado a partes vinculadas ninguna adquisición de inversiones en inmovilizado material ni en 2016 ni en 2017.

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

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.

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen elementos del inmovilizado material, en estado de

amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 622.982 eurokoak eta 580.907 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 622.983 euros y 580.907 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Euroak / *Euros*	31.12.2017	31.12.2016
Tresnak / *Utillaje*	28.395	28.395
Beste instalazio batzuk / *Otras instalaciones*	105.156	95.125
Altzariak / *Mobiliario*	119.840	113.268
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / *Equipos de procesos de información*	354.551	329.078
Bestelako ibilgetua / *Otro inmovilizado*	15.041	15.041
Guztira / *Total*	**622.983**	**580.907**

2017ko eta 2016eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

En los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Hauek dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan higiezinen inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2017 Ekitaldia / *Ejercicio 2017:*

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016	Eransketak edo Zuzkidurak / *Adiciones o Dotaciones*	Eskualdatzeak (7 eta 12. oharra) / *Traspasos (Notas 7 y 12)*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2017
KOSTUA / *COSTE*:					
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y Construcciones:*					
• Lursailak / *Terrenos*	**5.639.525**	-	398.809	(780.722)	5.257.612
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**69.556.474**	-	7.335.077	(21.836.944)	55.054.607
Guztira / ***Total***	**75.195.999**	-	**7.733.886**	**(22.617.666)**	**60.312.219**
AMORTIZAZIO METATUA / *AMORTIZACIÓN ACUMULADA*:					

• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**(2.986.206)**	**(2.159.936)**	**(47.582)**	**1.456.974**	**(3.736.750)**
NARRIADURA / *DETERIORO*:					
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**(878.860)**	**-**	**-**	**238.011**	**(640.849)**
GARBIA / *NETO*:					
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y Construcciones*:					
• Lursailak / *Terrenos*	**5.639.525**	-	398.809	(780.722)	5.257.612
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**65.691.408**	(2.159.936)	7.287.495	(20.141.959)	50.677.008
Guztira / ***Total***	**71.330.933**	**(2.159.936)**	**7.686.304**	**(20.922.681)**	**55.934.620**

2016 Ekitaldia / *Ejercicio 2016*:

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2015	Eransketak edo Zuzkidurak / *Adiciones o Dotaciones*	Eskualdatzeak (12. oharra) / *Traspasos (Nota 12)*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016
KOSTUA / *COSTE*:					
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y Construcciones*:					
• Lursailak / *Terrenos*	5.363.348	-	766.735	(490.558)	5.639.525
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**31.506.710**	-	**42.754.645**	**(4.704.881)**	**69.556.464**
Guztira / ***Total***	**36.870.058**	-	**43.521.380**	**(5.195.439)**	**75.195.999**
AMORTIZAZIO METATUA / *AMORTIZACIÓN ACUMULADA*:					
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**(1.144.043)**	**(2.061.565)**	**-**	**219.402**	**(2.986.206)**
NARRIADURA / *DETERIORO*:					
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**(258.464)**	**(620.396)**	**-**	**-**	**(878.860)**
GARBIA / *NETO*:					
Lursailak eta eraikuntzak / *Terrenos y Construcciones*:					
• Lursailak / *Terrenos*	5.363.348	-	766.735	(490.558)	5.639.525
• **Eraikuntzak / *Construcciones***	**30.104.203**	**(2.681.961)**	**42.754.645**	**(4.485.469)**	**65.691.408**
Guztira / ***Total***	**35.467.551**	**(2.681.961)**	**43.521.380**	**(4.976.037)**	**71.330.933**

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, balantze erantsiko "Higiezinen inbertsioak" kapituluak 4.3 oharrean deskribatutakoaren arabera behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu duten eraikitako etxebizitzen kostua biltzen du, kalifikazioari higiezin

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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

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.

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 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.

Kontratuak partikularrak dira eta 5 urteko epemuga daukate eta klausula bat barne hartzen dute, zeinaren arabera kontratuaren amaieran errentariak etxebizitza eskuratzeko aukera daukan, preziotik kontratuak iraun duen bitartean ordaindu diren errenten zenbatekoen zati bat eta kontratua sinatzean ordaindutako azalera-eskubidea lagatzeko aukeraren zenbatekoa kenduta. Beraz, sozietatearen higiezinen inbertsioen xedea, soilik etxebizitzei eta horien erantsiei baitagokio, alokairua bakarrik da.

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 con viviendas y anejos a éstas, es exclusivamente el de alquiler.

Era berean, 2014ko ekitaldian, sozietateak Arabako Foru Aldundiarekiko (AFA) lankidetza-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.

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.

2016ko ekitaldian, ALOKABIDE lotutako sozietatearekin errentamendu operatiboko kontratu bat sinatu zen 10 urteko aldian Zabalganan, Gasteizen, 314 etxebizitza alokairurako lagatzeko. Era berean, kontratuaren indarraldian, azalera-eskubidea lagatzeko aukera bat eman da. Alokabide, entitate lotua, 170 etxebizitzen gaineko erosketa aukera gauzatzeari ekin dio (21 etxebizitza 2016.urtean). Elkartearen Administrazio Kontseiluak, etxebizitza hauek, Alokabiderentzat ekonomikoki bideragarria izango denean saltzeko konpromezua hartu du bere gain. Salmentaren zai dagoenaren prezioa 19 miloi eurokoa da (46 miloi eurokoa 2016 urtean). Alokabideren aldetik, ahalmen finantzierorik ez dagoenez diru kopuru horren kargu egiteko, erosketa aukeraren gauzatzea ezin dela ziurtatu onartu da, eta administratzaileak egoera honetan, kontratu hauek errentamendu operatibo gisa mantentzen direla gogoetatzen dute.

En el ejercicio 2016 se firmó un contrato de arrendamiento operativo con la sociedad vinculada ALOKABIDE para la cesión en alquiler durante un periodo de 10 años de 314 viviendas en Zabalgana, Vitoria-Gasteiz. Durante el periodo de vigencia del contrato se concede asimismo, una opción de cesión del derecho de superficie. La entidad vinculada Alokabide ha procedido a ejercitar la opción de compra sobre 170 viviendas en el ejercicio 2017 (21 viviendas en el ejercicio 2016). El Consejo de Administración de la sociedad ha asumido el compromiso de vender estas viviendas en el momento en que sea posible presupuestariamente para Alokabide. El precio de venta pendiente asciende a 19 millones de euros (46 millones millones de euros en el ejercicio 2016). En la medida en que no existe capacidad financiera por parte de Alokabide para asumir dicho importe se ha considerado que no se puede asegurar el ejercicio de la opción de compra por lo que los administradores consideran que, en estas circunstancias, se mantiene la consideración de estos contratos como arrendamientos operativos.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak egindako lanak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren araberako inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezinen kostea jasotzen du.

Higiezinen inbertsioen kategorian sartutako etxebizitza guztiak alokatuta, okupatuta, zeuden 2017ko eta 2016eko abenduren 31n. Hauek ziren, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, higiezinen inbertsiotzat jotzen ziren etxebizitzen eta eranskinen metro karratuak eta kokapena:

En este sentido, el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recoge, el coste de los inmuebles clasificados en cada ejercicio como inversiones inmobiliarias en función de su destino.

La totalidad de las viviendas incluidas en la categoría de inversiones inmobiliarias se encuentran alquiladas, ocupadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(metro karratuak) / *(metros cuadrados)*	Euroak / *Euros*			
	2016ko ekitaldia / *Ejercicio 2017*		2015ko ekitaldia / *Ejercicio 2016*	
	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	6.596	2.609	2.303	3.636
Gipuzkoa	5.698	663	819	2.064
Araba / *Alava*	49.226	1.316	71.639	1.248
Guztira / *Total*	61.520	4.588	74.761	6.948

2017ko ekitaldian higiezinen alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 3.295.347 euro izan dira, (3.093.982 euro 2016eko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatiko diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Bestalde, 2017ko ekitaldian higiezin horien ondorioz sortutako ustiapen-gastuak, nagusiki, higiezinen inbertsioen amortizazioagatiko gastuekin bat datoz.

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2017 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 3.295.347 euros (3.093.982 euros durante el ejercicio 2016), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas. Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2017 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

2017ko abenduaren 31n, errentariengandik jasotako fidantzen eta azalera-jabetza lagatzeko aukeren zenbatekoa 1.883.084 euro izan dira (1.902.886 euro 2016ean), eta balantze erantsiko "Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk", eta "Epe laburreko zorrak – Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean daude erregistratuta.
Bestalde, 2017ko ekitaldian, elkarteak, babestutako alokairu erregimenean zeuden 219

Al 31 de diciembre de 2017, el importe de las fianzas y de las opciones de cesión de propiedad superficiaria recibidas de los arrendatarios asciende a 1.833.084 euros (1.902.886 euros en 2016), y figuran registrados en los epígrafes "Deudas a largo plazo – Otros pasivos financieros" y "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

elementu, horietatik 211 etxebizitza, besterendu ditu (47 etxebizitza 2016 urtean). Era honetan 7.961.974 eurotako (2016ko ariketan 1.064.065 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

Por otro lado, durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha enajenado 219 elementos, de los cuales 211 son viviendas, (47 viviendas en el ejercicio 2016) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 7.961.974 euros (1.064.065 euros en ejercicio 2016) que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas.

2017ko ekitaldiaren itxieran onartutako balioaren hondatzeenitzultzearen mozkina, 238.011 eurokoa dena, (620.396 euroko galera 2016 ekiltaldian), higiezinen inbertsioen (etxebizitza) balio berrezkuragarriaren handitzeari dagokio funtsean, alokairu kontratuen esperatutako etekinen araberan, halaber izan litezkeen galerak kontutan izanik, deskribatutako erosteko aukerak gauzatzen diren kasuan.

El beneficio por reversión del deterioro de valor reconocidas al cierre del ejercicio 2017, por importe de 238.011 euros (620.396 euros de pérdidas en el ejercicio 2016), responden, fundamentalmente, al aumento 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.

2017ko eta 2016eko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2017ko eta 2016eko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezinen inbertsiorik.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Bermeei atxikitako higiezinen inbertsioak

2017ko abenduaren 31an, elkartearen inbertsio higiezinak hipotekatuak aurkitzen dira, 8.398 mila euroko zorra bizia suposatzen duten (22.161 mila euro 2016eko abenduak 31n itxitako ekitaldiaren arabera) banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios cuya deuda viva asciende a 8.398 miles de euros, (22.161 miles de euros al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016).

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

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.

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

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 aldian alokatzeko; errentariak urte bakoitzaren amaieran urte bakoitzerako adostutako erosketa-aukera gauzatzeko posibilitatea dago. Sozietatearen administratzaileek 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.

2017ko abenduaren 31n, arestian deskribatutako finantza-errentamenduari dagozkion sozietatearen aldeko kredituak, beste kontzeptu batzuekin batera, balantze erantsiko aktibo ez-arruntaren "Epe luzeko finantza-inbertsioak - Hirugarrentzako kredituak" epigrafean eta aktibo arruntaren "Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk - Askotariko zordunak" epigrafeetan daude erregistratuta, 2.030.891 eurotan eta 59.477 eurotan, hurrenez hurren 2.100.140 euro eta 52.130 euro 2016eko abenduaren 31n).

Honela berdinkatzen dira finantza-errendamendu gisa sailkatutakoan egindako guztizko inbertsio gordina eta 2017ko eta 2016eko ekitaldiaren amaierako balio eguneratua:

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 2017 correspondientes al arrendamiento financiero descrito anteriormente, figuran registrados, junto con otros conceptos, en los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo – Créditos a terceros" del activo no corriente y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Deudores varios" del activo corriente del balance adjunto por importes de 2.030.891 euros y 59.477 euros, respectivamente, (2.100.140 euros y 52.130 euros al 31 de diciembre de 2016).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es como sigue:

	Euroak / *Euros*			
	31.12.2017		31.12.2016	
	Epe Laburra / *Corto Plazo*	Epe Luzea / *Largo Plazo*	Epe Laburra / *Corto Plazo*	Epe Luzea / *Largo Plazo*
Kobratu beharreko zenbateko gordina / *Importe bruto a cobrar*	198.401	3.206.400	196.243	3.430.730
Gainditutako kobratzeko kuota pendienteak / *Cuotas vencidas pendientes de cobro*	-	-	-	
Ken finantza-sarrerak / *Menos – Ingresos financieros*	(138.924)	(1.175.509)	(144.113)	(1.330.590)
Kobratu beharreko finantza-errentamenduengatiko ordainketen balio eguneratua / *Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar*	59.477	2.030.891	52.130	2.100.140
Baliozko hondatze gutxiago / *Menos deterioro de valor*	-	-	-	-
Guztira / *Total*	59.477	2.030.891	52.130	2.100.140

2017ko eta 2016eko 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 2017 y 2016, 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*					
	31.12.2017			31.12.2016		
	Gutxieneko kobrantzak / *Cobros Mínimos*	Interesak / *Intereses*	Balio eguneratua / *Valor Actual*	Gutxieneko kobrantzak / *Cobros Mínimos*	Interesak / *Intereses*	Balio eguneratua / *Valor Actual*
Gehienez urtebete / *Hasta un año*	198.401	138.924	59.477	196.243	144.113	52.130
Ez - arruntak / *No corrientes*						
Urtebetetik bost urtera / *Entre uno y cinco años*	834.087	510.700	323.387	825.012	536.385	288.627
Bost urte baino gehiago / *Más de cinco años*	2.372.313	664.809	1.707.504	2.605.718	794.205	1.811.513
Ez-arrunten guztizkoa / *Total no corrientes*	3.206.400	1.175.509	2.030.891	3.430.730	1.330.590	2.100.140
Guztizkoa / *Total*	3.404.801	1.314.433	2.090.368	3.626.973	1.474.703	2.152.270

Bestalde, honela berdinkatzen ziren etorkizuneko gutxieneko kobrantzak 2017ko eta 2016eko hasieran eta amaieran:

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2017 y 2016 es como sigue:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
Saldoa urtarrilaren 1ean / *Saldo al 1 de enero*	3.626.973	3.996.762
Kobrantzak / *Cobros*	(196.243)	(193.343)
Kontratuen suntsiarazpena / *Resolución de contratos*	-	-
Interes tasa arautzea / *Regularización tipo de interés*	-	-
Beste batzuk / *Otros*	(25.929)	(176.446)
Saldoa abenduaren 31ean / *Saldo a 31 de diciembre*	3.404.801	3.626.973

9.2. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

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

Hauek ziren, 2017ko eta 2016eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunen, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorea kontuan hartu gabe:

9.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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*	
	2017	2016
Gehienez urtebete / *Hasta un año*	2.807.217	4.078.629
Urtebetetik bost urtera / *Entre uno y cinco años*	6.495.791	11.934.950
Bost urte baino gehiago / *Más de cinco años*	2.604.775	4.797.051
Guztira / *Total*	11.907.783	20.810.630

9.3. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Sozietateak Bilbon eta Donostian dituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez dira haren jabetzakoak; aitzitik, alokairu-araubidean okupatuta daude. Horretarako, 2017ko eta 2016eko ekitaldietan sortutako alokairuengatiko gastuak 227.406 euro eta 224.674 euro izan dira, hurrenez hurren; galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Hauek ziren, 2017ko eta 2016eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

9.3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler, registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2017 y 2016 por importes de 227.406 euros y 224.674 euros, respectivamente, y que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euroak / *Euros*	
	31.12.2017	31.12.2016
Gehienez urtebete / *Hasta un año*	216.814	166.336
Urtebetetik bost urtera / *Entre uno y cinco años*	185.995	12.661
Bost urte baino gehiago / *Más de cinco años*	-	-
Guztira / *Total*	402.809	178.997

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2017ko edo 2016eko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierrentan eman. Ez dago kontratu horien araberako ordainketa kontingenterik.

2017ko eta 2016eko ekitaldien amaieran, erakundeak errentatzaileek eskatutako legezko fidantzak eratuta zeuzkan, eta haien balioa, ekitaldiaren bukaeran, 37.300 euro ziren. Ez dira abalak aurkeztu arrendamendu hauen berme gisa.

Ni al cierre de los ejercicios 2017 ni 2016, ni en el transcurso de dichos ejercicios, los bienes alquilados por la Sociedad han sido subarrendados a terceros. No existen pagos contingentes en virtud de estos contratos.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Entidad tiene constituidas las fianzas legales exigidas por los arrendadores, cuyo valor al cierre del ejercicio asciende a 37.300 euros. No se han depositado avales como garantía de estos arrendamientos.

10. FINANTZA – AKTIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoria eta moten araberako sailkapena, salbu eta taldeko enpresen, talde anitzaren eta elkartuen ondareko inbertsioak (11. oharra), eta eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk (13. oharra) eta finantza-tresnak ez diren administrazio publikoekiko saldoak kontuan hartu gabe:

10. ACTIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

10.1. CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11) y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13) y los saldos con administraciones públicas que no son instrumentos financieros, se detalla a continuación:

2017.12.31 / *31.12.2017:*

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

2016.12.31 / *31.12.2016:*

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*	
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / *Inversiones financieras a largo plazo*	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*	Guztira / *Total*
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / *Préstamos y partidas a cobrar*	2.171.775	11.095.712	13.267.487

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, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n:

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

2017.12.31 / *31.12.2017:*

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

2016.12.31 / *31.12.2016:*

Kategoriak / *Categorías*	Euroak / *Euros*					
	2018	2019	2020	2021	> 2022	Guztira / *Total*
Finantza-errentamendua / *Arrendamiento financiero*	59.545	67.536	76.141	85.404	1.667.339	1.955.966
Beste batzuk / *Otros*	-	-	-	-	215.809	215.809
Guztira / *Total*	59.545	67.536	76.141	85.404	1.883.148	2.171.775

10.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-AKTIBOEN KATEGORIEN ARABERA

Bestalde, hauek izan dira 2017ko eta 2016eko 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 2017 y 2016, son las siguientes:

	Kobratu beharreko maileguak eta partidak / *Préstamos y partidas a cobrar*	
	2017	2016
Balio negoziagarrietako finantza-sarrerak eta bestelakoak / *Ingresos financieros de valores negociables y otros*	134.342	132.823
Irabazi garbiak galera-irabazietan / *Ganancias netas en pérdidas y ganancias*	134.342	132.823

11. INBERTSIOAK ONDARE TRESNETAN

Hauek dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan balantzeko epigrafe honetan sartutako kontuetan egon diren osaera eta mugimenduak:

11. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance, han sido los siguientes:

2017 Ekitaldia / *Ejercicio 2017*:

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

2016 Ekitaldia / *Ejercicio 2016*:

	Euroak / *Euros*			
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2015	Eransketak edo Zuzkidurak / *Adiciones o Dotaciones*	Kentzeak edo lehengoratzeak / *Retiros o Reversiones*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016
TALDEKO ENPRESETAKO ETA ELKARTUETAKO EPE LUZEKO INBERTSIOAK / *INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO*:				
Ondare-tresnak / *Instrumentos de patrimonio*:				
• Taldeko enpresetako, talde anitzeko eta elkartuetako partaidetzak eta beste enpresak / *Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y otras empresas*	**6.581.821**	-	**(6.540.154)**	**41.667**
• **Taldeko enpresetako partaidetzen balio-narriadura** eta beste enpresak / ***Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo** y otras empresas*	**(5.432.430)**	-	**5.432.430**	-
Guztira / ***Total***	**1.149.391**	-	**(1.107.724)**	**41.667**

Erakundeak parte hartzen duen elkarteen inguruko informazioa, hauetako bakar bat ere ez du burtsan kotizatzen; Orubide, partehartutako erakundearekin bategitea ta gero (1. eta 27. Oharrak), ondokoa da:

La información relacionada con las sociedades en las que la entidad participa, ninguna de ellas cotiza en bolsa, tras la fusión con la entidad participada Orubide (Notas 1 y 27) es la siguiente:

2017-12-31 | 31-12-2017

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

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

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

2016.12.31 | 31.12.2016

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

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

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

12. IZAKINAK

Hauek dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

12. EXISTENCIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2017 Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / *Euros*					
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016	Eransketak (**) / *Adiciones (**)*	Izakinen arteko eskualdatzeak / *Traspasos entre existencias*	Higiezinen agentzientzako eskualdatzeak (8. oharra) / *Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2017
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / *Edificios adquiridos y tanteos*	430.364	-	275.844	-	-	706.208
• Lursailak eta orubeak / *Terrenos y solares*	187.092.251	14.625.317	(7.286.453)	-	(18.637.055)	175.794.060
• Aribideko sustapenak (*) / *Promociones en curso (*)*	23.337.126	23.993.417	(4.337.997)	-	-	42.992.546
• Eraikitako eraikinak / *Edificios construidos*	42.531.111	856.128	11.348.606	(7.002.489)	(21.489.628)	26.243.728
• Hornitzaileentzako aurrerakinak / *Anticipos a proveedores*	2.498.713	15.004	-	-	(2.489.425)	24.293
Guztizkoa / *Total*	255.889.565	39.489.866	-	(7.002.489)	(42.616.108)	245.760.835
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / *CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO*						
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / *Edificios adquiridos y tanteos*	(430.364)	-	-	-	-	(430.364)
• Lursailak eta orubeak / *Terrenos y solares*	(17.429.452)	(16.671.452)	-	-	-	(34.100.904)

• Aribideko sustapenak / *Promociones en curso*	(460.215)	(293.802)	-	-	20.578	(733.439)
• Eraikitako eraikinak / *Edificios construidos*	(5.955.475)	(2.669.125)	-	-	-	(8.624.600)
Guztizkoa / Total	(24.275.506)	(19.634.379)	-	-	20.578	(43.889.307)
Guztizkoa / Total	231.614.059	19.855.487	-	(7.002.489)	(42.595.530)	201.871.528

(*) Administratzaileek zenbatesten dute partida honetan 2017ko abenduaren 31n dagoen saldoak (15.386 mila euro, gutxi gorabehera) urtebete baino gehiagoko heltze-aroa edukiko duela (13.031 mila euro 2016eko abenduaren 31n).

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

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2017, un importe de 15.386 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (13.031 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

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

2016 Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / *Euros*						
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2015	Orubideren fusioa (1. eta 27. oharrak) / *Fusión Orubide (Notas 1 y 27)*	Eransketak (**) / *Adiciones (**)*	Izakinen arteko eskualdatzeak / *Traspasos entre existencias*	Higiezinen agentzientzako eskualdatzeak (8. oharra) / *Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / *Edificios adquiridos y tanteos*	511.743	-	-	-	-	(81.379)	430.364
• Lursailak eta orubeak / *Terrenos y solares*	132.285.422	28.720.239	44.772.080	(3.565.066)	-	(15.120.424)	187.092.251
• Aribideko sustapenak (*) / *Promociones en curso (*)*	28.875.409	-	12.510.993	(18.049.276)	-	-	23.337.126
• Eraikitako eraikinak / *Edificios construidos*	103.027.665	-	439.066	21.614.342	(43.521.380)	(39.028.582)	42.531.111
• Hornitzaileentzako aurrerakinak / *Anticipos a proveedores*	1.155.638	-	1.343.075	-	-	-	2.498.713
Guztizkoa / *Total*	265.855.877	28.720.239	59.065.214	-	(43.521.380)	(54.230.385)	255.889.565

NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / *CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO*							
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / *Edificios adquiridos y tanteos*	(511.743)	-	-	-	-	81.379	(430.364)
• Lursailak eta orubeak / *Terrenos y solares*	(2.711.285)	(2.928.640)	(11.789.527)	-	-	-	(17.429.452)
• Aribideko sustapenak / *Promociones en curso*	(460.215)	-	-	-	-	-	(460.215)
• Eraikitako eraikinak / *Edificios construidos*	(5.492.160)	-	(1.389.850)	-	-	926.535	(5.955.475)
Guztizkoa / Total	(9.175.403)	(2.928.640)	(13.179.377)	-	-	1.007.914	(24.275.506)
Guztizkoa / Total	256.680.474	25.791.599	45.885.837	-	(43.521.380)	(53.222.471)	231.614.059

12.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

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

Sozietatearen lursail eta orube nagusiak:

12.1. TERRENOS Y SOLARES

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

Los principales terrenos y solares:

Lurra / *Terreno*	2017			2016		
	Balio gordina/ *Valor bruto*	Hondatzea / *Deterioro*	VNC	Balio gordina/ *Valor bruto*	Hondatzea / *Deterioro*	VNC
Zorrozaurre-Bilbao	77.674.592	(9.703.525)	67.971.067	92.616.883	(5.600.523)	87.016.360
Bolueta- Bilbao	46.875.220	(3.411.325)	43.463.895	38.049.343	-	38.049.343
Tolosa-Amaroz-Gipuzkoa	21.870.413	(14.401.059)	7.469.354	21.865.137	(7.052.845)	14.812.292
Zestoa	4.500.573	(2.555.374)	1.945.199	4.500.573	(2.555.374)	1.945.199
Sestao Vega-Galindo	17.218.522	(1.098.037)	16.120.485	22.970.949	-	22.970.949
Otros	7.654.740	(2.931.584)	4.723.156	7.089.366	(2.220.710)	4.868.656
Guztira / *Total*	175.794.060	(34.100.904)	141.693.156	187.092.251	(17.429.452)	169.662.799

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

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

2017ko abenduaren 31n, sozietateak 16.671 mila euro erregistratu zituen narriaduragatik "Lursailak eta orubeak" epigrafearen kargura. (11.190 mila euro 2016eko abenduaren 31n).

Lursailen merkatu-balioa, taldeari ez loturiko hadituengatik egindako tasazioetan oinarritzen dira.Tasazio horiek, martxoak 27ko ECO/805/2003 agindua, urriak 4ko EHA/3011/2007 eta otsailak 28ko EHA/564/2008 aginduek aldatuta, adierazten dituen printzipio eta metodología jarraituz egin dira. Agindu hauek ondasun higiezinen balioa lortzeko arauak ezartzen ditu eta hainbat eskudibena xede finantzario zenbaitentzat (horien bidez hainbat método ezberdinen bidez egin ahal izango dira tasazioak, hirigintzaren hedapena maila eta aktiboaren izaeraren araberan).

Merkatu-balioa lortzeko, konparaketa metodoa eta hondar-dinamikoa erabili dira. Konparaketa metodoaren bidez, baloratu beharreko lursailarean balioa, higiezinen merkatuaren konparaketaren azterketa baten bidez lortzen da, egin berriko egiazko eragiketetan eta konparagarri den lursailen eskaintza sendoetan oinarrituta eta balioespen eta analisiaren xedearekin homogeneoa izanez.

Hondar-dinamikoa metodoa erabiliz, lursailaren eguneratutako balioa, lursail horri egokitutako etorkizuneko fluxuak hartuta lortzen da, bai dirusarrerak bai ordainketak, prezio eta urbanizazio, eraikitze eta salmenta epeen hipotesietan oinarrituta.

Babezpen ofilizaleko etxebizitzetara zuzendutako lursailetan, emandako balioa, indarrean dagoen araudian ezarritako gehienezko ondoriozko balioa, behin egin gabe dauden urbanizazio gastuak kenduta, eta aurreko metodoak aplikatu eta gero irtetzen den balioarekin konparatuta, txikiena hartzen da kontuan.

12.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, "Aribideko sustapenak" epigrafeak lursailen eskurapen- eta urbanizazio-kostuak zein eraikuntza-kostuak biltzen zituen eta kanpoko finantzaketa-iturriak erabiltzearen ondoriozko finantza-gastuak barne hartzen zituen.

Sozietateak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari eskuratu

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha registrado 16.671 miles de euros por deterioro con cargo al epígrafe "Terrenos y solares" (11.190 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

El valor de mercado de los terrenos se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados al grupo, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate).

Para el cálculo de dicho valor de mercado, se ha utilizado el método de comparación y el residual dinámico. Mediante el método de comparación, el valor de suelo objeto de la valoración se obtiene mediante un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración.

Mediante el método residual dinámico, el valor de suelo a día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados a dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base a hipótesis de precios y periodos de urbanización, construcción y comercialización.

Para el caso de los suelos destinados a viviendas de protección oficial, la valoración atribuida corresponde al menor entre el valor máximo de repercusión establecida en la normativa vigente deducidas las cargas de urbanización que quedaran pendientes de ejecutar y el valor resultante de la aplicación de los métodos anteriores.

12.2. PROMOCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las "Promociones en curso" recogen, costes de adquisición de terrenos y de urbanización, así como los costes de construcción, e incorporan gastos financieros derivados de la utilización de fuentes de financiación ajena.

La Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación

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

2017ko eta 2016eko ekitaldiei dagozkien eta "Aribideko sustapenak" epigrafean sartuta dauden gehikuntzak, funtsean, ekitaldi horietan aribidean egon diren sutapenen eraikuntza-proiektuen, -lizentzien eta -ziurtapenen kostuak dira, baita finantza-gastuen kapitalizazioa ere. Urteko proiektu nahiz indarrean dauden promozio nagusiak honako hauek izango dira:

- Hondarribia 32 BOE- Balioa izakinetan: 10.166 milaka euro.
- Sestao – Vega Galindo 105 BOE eta 58 ES Balioa izakinetan: 11.197 milaka euro.
- Leioandi – Leioa IX iursaila 101 ES Balioa izakinetan: 6.056 milaka euro

2017ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Irun Oinarre, 32 ES
- Leioandi- Leioa XII. 96 BOE

23.3 oharrak 2017 eta 2016 ekitaldien geleren kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

12.3. ERAIKITAKO ERAIKINAK

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

Aldaketa nagusiak 2017ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

2017ko ekitaldian, sozietateak 245 etxebizitzaren azalera-eskubideak eskualdatu dizkie partikularrei.

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

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016 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:

- Hondarribia. 32 VPO- Valor en existencias: 10.166 miles de euros.
- Sestao – Vega Galindo 105 VPO y 58 VS Valor en existencias 11.197 miles de euros.
- Leioandi – Leioa 101 parcela IX. Valor en existencias: 6.056 miles de euros.

En el ejercicio 2017 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Irun Oinarre 32 VS
- Leioandi- Leioa parcela XII 96 VPO.

La Nota 23.3 indica los efectos en la cuenta de pérdidas en los ejercicios 2017 y 2016.

12.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

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

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2017 a la transmisión de los derechos de superficie de 245

Gainera, Alokabide sozietateari 32 etxebizitza saldu zaizkio 2,6 milioi euroan.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Leioandi- Leioa lursaila XII -96 BOE, 91 BOE eskualdatuta, 12.571 milaka euroko salmenta.
- Leioandi- Leioa lursaila XI -108 BOE, 201 BOE eskualdatuta, 2.796 milaka euroko salmenta.
- Irun 32 ES eskualdatuta Alokabide sozietate lotura.
- Irun 48 BOE, 48 BOE eskualdatuta 6.833 milaka euroko salmenta prezioarekin.

viviendas a particulares. Asimismo, se ha producido la venta de 32 viviendas a la sociedad Alokabide, por importe de 2,6 millones de euros.

Las principales promociones se corresponden, considerando las ventas con:

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

Aldaketa nagusiak 2016eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

2016ko ekitaldian, sozietateak 366 etxebizitzaren azalera-eskubideak eskualdatu zizkien partikularrei. Gainera, Alokabide sozietateari 17 etxebizitza saldu zizkion 2,2 milioi euroan.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Leioandi- Leioa lursaila -108 BOE, 84 BOE eskualdatuta, 11.878 milaka euroko salmenta.
- Hernani Sagastiya 34 ES+ 74 BOE. 71 etxebizitza eskualdatuta 10.899 milaka euroko salmenta prezioarekin.
- Basauri Sarratu 90 ES + 60 BOE. 81 etxebizitza eskualdatuta 6.573 milaka euroko salmenta prezioarekin.
- Irun alokairuko 16 BOE eskualdatuta Alokabide sozietate lotura.

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

La sociedad procedió en el ejercicio 2016 a la transmisión de los derechos de superficie a 366 viviendas a particulares. Asimismo, se produjo la venta de 17 viviendas a la sociedad Alokabide, por importe de 2,2 millones de euros.

Las principales promociones se corresponden, considerando las ventas con:

- Leioandi- Leioa parcela -108 VPO, 84 VPO transmitidas, con un precio de venta 11.878 miles de euros.
- Hernani Sagastiya 34 VS+ 74 VPO. 71 viviendas transmitidas con un precio de venta de 10.899 miles de euros.
- Basauri Sarratu 90 VS + 60 VPO. 81 viviendas transmitidas con un precio de venta de 6.573 miles de euros.
- Irun 16 VPO de alquiler, transmitidas a la sociedad vinculada Alokabide.

Eraikitako eraikinen narriadura

2017eko abenduaren 31n, sozietateak, 2.669.125 euro (1.389.850 euro garbi 2016eko abenduaren 31n) erregistratu zituen galera-irabazien kontu erantsiko "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafearen kargura, narriaduragatiko galerei dagokienez, eraikitako eraikinen baten kontabilitate-balioa bihurketa-baliora egokitzeko. Narriadura zehazteko, Konpainiak lehendik dagoen eskaera kontuan

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe neto de 2.669.125 euros (1.389.850 euros netos al 31 de diciembre de 2016), 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

hartzen du; kokapenak; merkatu azterketak eta sektorearen ezagutza

demanda existente; las localizaciones; estudios de mercado y el conocimiento del sector

Aseguruak

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

Seguros

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

12.4. INTERES KAPITALIZATUAK

2017ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 742 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (2.850 mila euro 2016eko 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, 2017ko abenduaren 31n, 8.234 mila euro ziren (13.128 mila euro 2016eko ekitaldiaren amaieran).

12.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 742 miles de euros (2.850 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 asciende a 8.234 miles de euros (13.128 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

12.5. ERAIKINEN ERABILERAK EDO MOTAK

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

12.5. USOS O TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

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

2017ko Ekitaldia / *Ejercicio 2017:*

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016	Eransketak / *Adiciones*	Eskualdatzeak / *Traspasos*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2017
Aribideko sustapenak (*) / *Promociones en curso (*)*	23.337.126	23.993.417	(4.337.997)	-	42.992.546
• **Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / *Uso: Viviendas y anejos***					
• **Lursailak / *Terrenos***	4.254.824	4.374.480	(6.216.775)	-	2.412.529
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	18.177.299	18.688.484	(2.749.984)	-	34.115.799
• **Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / *Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres***					
• **Lursailak / *Terrenos***	261.684	269.043	(299.534)	-	231.193
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	643.319	661.410	4.928.296	-	6.233.025
Eraikitako eraikinak / *Edificios construidos*	42.531.111	856.128	4.346.117	(21.489.628)	26.243.728
• **Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / *Uso: Viviendas y anejos***					
• **Lursailak / *Terrenos***	1.013.880	35.549	180.465	(892.320)	337.574
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	20.573.480	758.363	3.849.815	(19.035.634)	6.146.024
• **Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / *Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres***					
• **Lursailak / *Terrenos***	454.396	9.258	46.998	(232.383)	278.269
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	20.489.355	52.958	268.839	(1.329.291)	19.481.861

Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / *Edificios adquiridos y tanteos*	430.364	-	275.844	-	706.208
• **Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / *Uso: Viviendas y anejos***					
• **Lursailak / *Terrenos***	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	430.364	-	275.844	-	706.208

2016ko Ekitaldia / *Ejercicio 2016:*

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al 31.12.2015*	Eransketak / *Adiciones*	Eskualdatzeak / *Traspasos*	Kentzeak / *Retiros*	Saldoa / *Saldo al 31.12.2016*
Aribideko sustapenak (*) / *Promociones en curso (*)*	28.875.409	12.510.993	(18.049.276)	-	23.337.126
• **Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / *Uso: Viviendas y anejos***					
• **Lursailak / *Terrenos***	-	-	4.254.824	-	4.254.824
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	27.689.209	11.997.042	(21.508.952)	-	18.177.299
• **Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / *Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres***					
• **Lursailak / *Terrenos***	-	-	261.684	-	261.684
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	1.186.200	513.951	(1.056.832)	-	643.319
Eraikitako eraikinak / *Edificios construidos*	103.027.665	439.066	(21.907.038)	(39.028.582)	42.531.111
• **Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / *Uso: Viviendas y anejos***					
• **Lursailak / *Terrenos***	1.237.400	1.622	(80.941)	(144.201)	1.013.880
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	42.715.667	160.701	(8.018.138)	(14.284.750)	20.573.480
• **Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / *Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres***					
• **Lursailak / *Terrenos***	487.319	239	(11.922)	(21.240)	454.396
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	58.587.279	276.504	(13.796.037)	(24.578.391)	20.489.355

Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / *Edificios adquiridos y tanteos*	511.743	-	-	(81.379)	430.364
• **Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / *Uso: Viviendas y anejos***					
• **Lursailak / *Terrenos***	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapeneko gastuak / ***Gastos de promoción en curso***	511.743	-	-	(81.379)	430.364

12.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK ESKURATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

2017 eta 2016 urteetan, erosketa mota hau ez da gertatu.

12.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COBROS DE CRÉDITOS

En los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido este tipo de adquisiciones.

12.7. SALEROSKETA-KONPROMISO IRMOAK

Saltzeko konpromisoak

Sozietatea eskuragarri dauden sustapenetako etxebizitzak eta eranskinak merkaturatzen ari da eta 2017ko 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, Zorrotzaurre eremuan; eremuak urbanizatu ahala gauzatzen dira. Bestalde, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, eskuarki titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta, horien ordainetan, trukatutako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

12.7. 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 2017, sobre las que ha recibido de los futuros propietarios un anticipo, generalmente del 20% del importe total de la vivienda y sus anejos. Adicionalmente la sociedad tenía contratados enajenaciones de terrenos, prinicipalmente en el área de Zorrozaurre con entidades que se materializan según se urbanizan las áreas. Adicionalmente, 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. El siguiente cuadro resumen los compromisos firmes de venta de la Entidad:

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

	Milaka Euro / *Miles de Euros*			
	2016/12/31 / *31/12/2016*			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / *Importe comprometido de venta*	Jasotako aurrerakinak / *Anticipos recibidos*	Hitzemandako etxebizitzen kopurua / *Nº de viviendas compro- metidas*	Elementu libreen kop./ *Nº de elementos libres*
Izakinak / *Existencias*				
• **Etxebizitza eta eranskinengatik / *Por viviendas y sus anejos***	52.925	11.218	348	2
• **Lursailak saltzeagatik / *Por ventas de terrenos***	25.001	5.374	1	n/a
Etorkizunekoak: **Etxebizitzak emateagatik /** *Cosa futura por Entrega de viviendas:*				
• **Eraikitzaileentzako ordainketa gisa / *Como pago a constructores***	n/a	2.270	37	-
• **Bilboko Udalarekin lursailak trukatzeagatik Bolueta proiektua/ *Permuta de terrenos con el Ayto de Bilbao Proyecto Bolueta***	n/a	2.303	15	-
• **Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzeagatik / *Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia***	n/a	7.219	58	-
• **Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzeagatik / *Permuta de terrenos con el Ayto de Sestao***	n/a			
Etorkizunekoak: Obrak egiteagatik /*Cosa futura por ejecución de obras:*	n/a	4.046	-	1
• **Eusko Jaurlaritzan lur trukatzea (Zorrozaurre) / Permuta de terrenos en el Gobierno Vasco (Zorrozaurre)**				
Guztira / *Total*	-	32.430	-	

Erosteko konpromisoak

2015eko maiatzaren 13an, Sozietateak eta Donostiako Udalak kontratu bat sinatu dute Donostiako Udalaren jabetzako LO.05 Txomin Enea urbanizazio eremuko 300.I lursail urbanizatua 3,7 milioi euroan erosteko. Lursailaren kalifikazioa bizitegi-eraikuntza irekiarena da babes ofizialeko etxebizitzetarako zuzenduta. 2017 urtean zehar, erabileraren lagapenerako kooperatiba bat egiteko asmoz Eusko Jaurlaitzak lursail hau eskuratzea erabaki du, Elkarteak eta Donostiako Udaletxek aurrez sinatutako hitzarmenean suborgatuz. Ondorioz, Eusko Jaurlaritzak, Hitzarmenaren araberan Elkarteak Donostiako Udaletxeari aurreko ekitaldietan aurreratutako zenbatekoak ordaindu dizkio.

Compromisos de compra

Con fecha 13 de mayo de 2015, la Sociedad y el Ayuntamiento de Donostia suscribieron un contrato de compraventa de la parcela urbanizada, propiedad del Ayuntamiento de Donostia, a 300.I del AU.LO.05 Txomin Enea calificada como residencial de edificación abierta destinada a vivienda de protección oficial, por un importe de 3,7 millones de euros. Durante el ejercicio 2017, el Gobierno Vasco ha decidido adquirir dicha parcela mediante la subrogación del contrato firmado inicialmente entre el Ayuntamiento de Donostia y la Sociedad con el fin de llevar a cabo una cooperativa en cesión de uso. En consecuencia el Gobierno Vasco ha reintegrado los importes anticipados por la Sociedad al Ayuntamiento de Donostia en ejercicios anteriores en virtud de dicho acuerdo.

EROSTEKO KONPROMISOAK / *COMPROMISOS DE COMPRA*	Milaka euro / *Miles de euros*			
	2016/12/31		2017/12/31	
	Erosteko konprometitutako zenbatekoa / *Importe comprometido de compra*	Jasotako aurrerakinak / *Anticipos recibidos*	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / *Importe comprometido de venta*	Jasotako aurrerakinak / *Anticipos recibidos*
Izakinak / *Existencias*				
• **Donostiako Udalari lursailak erosteagatik: Txomin Enea / *Por compra de terrenos al Ayuntamiento de Donostia- Txomin Enea***	3.720	2.480	n/a	-
• **Beste batzuk / Otros**	-	-	n/a	24

Eskuratzeko eta eraikitzeko konpromisoak

2017ko abenduaren 31ean, elakrtearen jarduera sustatzailearen ondoriozko eskuratze edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

Beste konpromiso batzuk

2015ean, sozietateak Zorrotzaurre eremuko lursailak eskuratu zizkion EAEko administrazioari; haien ordaina eremuan zubi bat (San Inazioko zubia) eraikitzea izango da; horrela, lursailak alderdiek eraikuntza horretaz zenbatetsi duten kostuan balioetsi dira. Une honetan oraindik ez da azpiegitura hori lizitatzen edo eraikitzen hasi. Konprometitutako kostua 6.022 mila euro da.

Otros compromisos

La sociedad adquirió en 2015 terrenos en el área de Zorrozaurre a la Administración de la CAV cuya contrapartida será la construcción de un puente (puente de San Ignacio), en el área, así los terrenos se han valorado al coste estimado de esta construcción, estimado por las partes. El coste comprometido asciende a 6.022 miles euros. Tras el inicio del proceso de licitación en 2017, con fecha 8 de marzo de 2018 la

Lizitazio prozesua hasi eta gero 2017 urtean, 2018ko martxoak 8an Elkarteak azpiegitura hori eraikitzeko hitzarmen bat gauzatu du, 8.337.611,20 euroko zenbatekoan, eta bere hasieratik 17 hilabetera bukatuta egongo dela aurreikusten da. 2015 urtean aurreikusitako zenbatekoaren gaineko kostuak Hitzarmen Batzordeak konpentsatuko du, eta hirigintza karga moduan jabeei egotzita.

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

sociedad ha procedido a formalizar el contrato de construcción de dicha infraestructura por importe de 8.337.611,20 euros, que se prevé sea finalizada en el plazo de 17 meses desde el inicio de su ejecución. El exceso del coste a incurrir sobre el importe estimado en 2015 será compensado por la Junta de Concertación y repercutido a los propietarios como carga de urbanización

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

12.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITASUNEAN

Sozietatearen jabetzako lursail, aribideko sustapen eta eraikitako eraikin batzuk 18. oharrean zehaztutako maileguen bermean hipotekatuta daude; haien kontabilitate-balio garbia, 2017ko abenduaren 31n, 111 milioi euro ziren guztira (136 milioi euro 2016eko abenduaren 31n), gutxi gorabehera.

12.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende a 31 de diciembre de 2017 a 111 millones de euros (136 millones de euros a 31 de diciembre de 2016), se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 18.

13. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n:

13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / *Euros*	
	2017.12.31 / *31.12.2017*	2016.12.31 / *31.12.2016*
Diruzaintza - / *Tesorería* -		
Kutxa / *Caja*	1.407	1.315
Ageriko kontu korronteak / *Cuentas corrientes a la vista*	8.018.506	11.553.443
Guztira / *Total*	8.019.913	11.554.758

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.

14. FUNTS PROPIOAK

14.1. ESKRITURETAN JASOTAKO KAPITALA

2017ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzen zuten (12.393 akzio 2016eko ekitaldian); bakoitzaren balio nominala 3.005,06 euro ziren, eta guztiz harpidetuta eta ordainduta zeuden, honela zehazki:

14. FONDOS PROPIOS

14.1. CAPITAL ESCRITURADO

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2016) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2017ko abenduaren 31n / *31 de diciembre de 2017*		2016eko abenduaren 31n / *31 de diciembre de 2016*	
	Akzio kopurua / *Número de Acciones*	Ehunekoa / *Porcentaje*	Akzio kopurua / *Número de Acciones*	Ehunekoa / *Porcentaje*
Eusko Jaurlaritza / *Gobierno Vasco*	9.746	78,64%	9.746	78,64%
Kutxabank, S.A.	2.303	18,58%	2.303	18,58%
Laboral Kutxa	344	2,78%	344	2,78%
Guztira / *Total*	12.393	100,00%	12.393	100,00%

1. eta 27. oharretan deskribatutako fusioaren ondorioz, sozietateak, 2016ko ekitaldian, 113 akzio izendun gehitu zizkion bere kapital sozialari; bazeudenen balio nominala, eskubideak eta ezaugarriak dituzte eta sozietate xurgatuko akziodunei eman zitzaizkien. Kapital sozialari, guztira, 339.572 euro gehitu zitzaizkion.

Fruto de la fusión descrita en las notas 1 y 27 la sociedad, en el ejercicio 2016, procedió a la ampliación de su capital social en 113 acciones nominativas de valor nominal, derechos y características de las ya existentes, las cuales fueron entregadas a los accionistas de la sociedad absorbida, con un importe total de ampliación de capital social de 339.572 euros.

14.2. JAULKIPEN-PRIMA

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

14.2. PRIMA DE EMISIÓN

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

27. oharrak 2016 ekitaldian egindako fusioaren xehetasunak biltzen zituen; 481.151 euroko jaulkipen-prima barne hartu zuen.

En el ejercicio 2016 se produjo la fusión indicada en la Nota 27. Dicha fusión incluyó una prima de emisión por importe de 481.151 euros.

14.3. LEGEZKO ERRESERBA

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

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

14.3. RESERVA LEGAL

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

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

14.4. BESTE ERRESERBA BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n:

14.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / *Euros*	
	2017.12.31 / *31.12.2017*	2016.12.31 / *31.12.2016*
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	12.153.001
Reserva de capitalización / *Kapitalizazio erreserba*	5.078.230	2.392.441
	17.388.415	15.183.777

14.4.1. Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia

"Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia" delakoko saldoa 1996ko ekitaldiko sozietateen gaineko zergaren likidazioari

14.4.1. Reserva especial para inversiones productivas

El saldo de la "Reserva especial para inversiones productivas" está asociado a los beneficios fiscales aplicados a la liquidación

aplikatutako zerga-onurei lotuta dago, 8/95 Foru Arauaren 10. artikuluarekin bat etorriz. Aipatutako erreserba pasiboan gorde beharko da eta gauzatu denetik 5 urte igarotakoan soilik aplikatu ahalko da kapitala handitzeko edo aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak murrizteko.

del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1996, de conformidad con el artículo 10 de la Norma Foral 8/95. La citada reserva deberá mantenerse en el pasivo y únicamente podrá aplicarse transcurridos 5 años desde su materialización a ampliar el capital o a disminuir resultados negativos de ejercicios anteriores.

14.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

14.4.3. Kapitalizazio erreserba

Kapitalizazio erreserbak, sozietateari aplika dakiokeen araudiaren arabera, erreserba horretarako den zerga oinarria murrizten uzten du. Bestalde, murrizketak zerga oinarriaren % 10 ezin du gainditu eta erreserba ezinbestekoa da 5 urtez, galerak badaude salbu. 2017ko abenduaren 31ko saldoa 2016eko ekitaldiko emaitzarekin ezarri zen.

14.4.2. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

14.4.3. Reserva de capitalización

La reserva de capitalización, en virtud de la normativa foral aplicable a la sociedad, permite reducir de la base imponible aquella parte del beneficio destinado a dicha reserva. Por otro lado, la reducción no puede superar el 10% de la base imponible previa y la reserva es indisponible durante 5 años, salvo que existan pérdidas. La variación en el saldo a 31 de diciembre de 2017 fue dotada con el resultado del ejercicio 2016.

15. JASOTAKO DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

15. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

Euroak / Euros

Kontzeptua / *Concepto*	Emandako zenbatekoa / *Importe concedido*	2016.12.31 / *31.12.2016*			Eransketak / *Adiciones*	Eransketen zerga-efektua / *Efecto impositivo 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*	2017.12.31 / *31.12.2017*		
		Saldo gordina / *Saldo bruto*	Zerga-efektua / *Efecto impositivo*	Saldo garbia / *Saldo neto*							Saldo gordina / *Saldo bruto*	Zerga-efektua / *Efecto impositivo*	Saldo garbia / *Saldo neto*
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak /Subvenciones por Contratos Programa	142.755.858	27.959.837	(7.828.754)	20.131.083	3.255.707	(911.598)	-	-	(380.602)	106.569	30.834.942	(8.633.783)	22.201.159
Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Sestao	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	8.942.018	216.200	(60.536)	155.664	492.541	(137.911)	-	-	(324.701)	90.916	384.040	(107.531)	276.509
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	(280.000)	720.000	-	-	-	-	(65.057)	18.216	934.943	(261.784)	673.159
Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	-	-	-	1.214.544	(340.072)	-	-	-	-	1.214.544	(340.072)	874.472
Beste batzuk / Otros	-	198.917	(55.696)	143.221	198.101	(55.468)	(135.000)	37.800	(126.068)	35.299	135.950	(38.065)	97.885
Guztira / Total	162.212.420	29.374.954	(8.224.986)	21.149.968	5.160.893	(1.445.049)	(135.000)	37.800	(896.428)	251.000	33.504.419	(9.381.235)	24.123.184

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

Kontzeptua / *Concepto*	Euroak / Euros												
	Emandako zenbatekoa / *Importe concedido*	2015.12.31 / *31.12.2015*			Eransketak / *Adiciones*	Eransketen zerga-efektua / *Efecto impositivo 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*	2016.12.31 / *31.12.2016*		
		Saldo gordina / *Saldo bruto*	Zerga-efektua / *Efecto impositivo*	Saldo garbia / *Saldo neto*							Saldo gordina / *Saldo bruto*	Zerga-efektua / *Efecto impositivo*	Saldo garbia / *Saldo neto*
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak /Subvenciones por Contratos Programa	139.500.151	25.046.175	(7.012.927)	18.033.248	832.868	(233.203)	(350.000)	98.000	2.430.794	(680.622)	27.959.837	(7.828.754)	20.131.083
Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Sestao	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	8.449.477	-	-	-	216.200	(60.536)	-	-	-	-	216.200	(60.536)	155.664
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	(280.000)	720.000	-	-	-	-	-	-	1.000.000	(280.000)	720.000
Beste batzuk / Otros	-	163.109	(45.673)	117.436	54.636	(15.298)	(18.828)	5.272	-	-	198.917	(55.696)	143.221
Guztira / Total	157.249.628	26.209.284	(7.338.600)	18.870.684	1.103.704	(309.037)	(368.828)	103.272	2.430.794	(680.622)	29.374.954	(8.224.986)	21.149.968

Hauek ziren zehatz-mehatz, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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:

2017.12.31 / 31.12.2017:

Kontzeptua / *Concepto*	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / *Importe concedido (*)*	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / *Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos*	Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / *Otros pasivos Financieros (Nota 19)*	Guztira / *Total*	Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk: zorduna emandako diru-laguntzengatik (22. oharra) / Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / *Total*
Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / *Subvenciones por Contratos Programa*	142.755.858	30.834.941	20.763.602	51.598.543	-	22.453.692	22.453.692
Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / *Subvención Actuación Barrio Coronación*	8.942.018	384.040	8.020.562	8.404.602	-	7.417.345	7.417.345
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	934.943	-	934.943	1.000.000	-	1.000.000
Subvención cesión gartuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	-	1.214.544	-	-	-
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	135.951	1.518.908	1.654.859	49.525	-	49.525
Guztira / *Total*	162.212.420	33.504.419	38.603.072	72.107.491	1.049.525	29.871.037	30.920.562

2016.12.31 / 31.12.2016:

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 (19. oharra) / *Otros pasivos Financieros (Nota 19)*	Guztira / *Total*	Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk: zorduna emandako diru-laguntzengatik (22. oharra) / Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / *Total*
Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / *Subvenciones por Contratos Programa*	139.500.151	27.959.837	18.136.959	46.096.796	590.214	15.089.134	15.679.348
Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / *Subvención Actuación Barrio Coronación*	8.449.477	216.200	8.233.277	8.449.477	-	7.417.345	7.417.345
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	198.917	-	198.917	-	-	-
Guztira / *Total*	**157.249.628**	**29.374.954**	**34.670.236**	**64.045.190**	**1.590.214**	**22.506.479**	**24.096.693**

(*) 2016eko ekitaldiko programa-kontratuekin eta uko egiteekin eguneraturiko zenbatekoak.
(**) Funtsean, 2002tik aurreko sustapenak eta urbanizazio osagarriak.

(*) Importes actualizados con contratos programas y renuncias del ejercicio 2016.
(**) Básicamente promociones anteriores al 2002 y urbanizaviones complementarias.

1. eta 4.11 oharretan sozietateak Eusko Jaurlaritzatik jasotzen dituen programa-kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen ziren. 2016ko ekitaldian ez zen programa kontraturik aurkeztu. Era berean, 2016ko ekitaldian 350 mila eurori uko egin zitzaion. 2017 ekitaldian 2017-ko programa-kontratua sinatu da eta 6.540 milaka euroko diru-laguntzak egokitu zaizkio.

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 2016 no se presentó contrato programa alguno. Asimismo en el ejercicio 2016 se procedió a la renuncia de 350 miles de euros. En el ejercicio 2017 se ha formalizado el Contrato-Programa del 2017 habiéndose asignado subvenciones por importe de 6.540 miles de euros.

Sestaoko 8.300.000 euroko dirulaguntza, Sestao udalan arlo sozialean eta hirigintzan birsorkuntzak ekiteko jasotako laguntzei dagokio, sozietateak, Eusko Jaurlaritzak eta Udaletxeak sinatutako hitzarmenen betetzearren.

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

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

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)

Koroatze auzoan egindako jarduerengatik dirulaguntza, Gasteizko Koroatze auzoarentzat Hiriaren Birgaitze Proiektu Integratu baten garapenarengatik jasotako laguntzei dagokio. Proiektu honen helburua, eraginkortasun energetikoa, mugikortasun jasangarria eta IKT konponbide oso eta orekatuen garapen eta hedapenaren bitartez hiri gune honetan bizi kalitatea era jasangarri batean hobetzea da. Proiektua, SmartEnCity proiektu eropearraren parte da, eta helburutzat CO2tik aske diren hiri adimentsuen sorrerarako elkarbanatutako estrategia baten diseinua du. Laguntza hauek bere oinarria, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Kontseilariak, 2016ko urriaren 25ean emandako aginduan dute oinarri. Agindu horretan 7.610.000 eurotako dirulaguntza finkatzen da proeiktu honen gastuen estaldurarako eta beste. Horretaz gain finantziaziorako zailtasunak dituzten pertsonak laguntzeko Berme Fondo gisa erabiliko da. Horretaz gain, erakundeak, bere sozioekin batera, proiektuan, diru laguntzen akordio bat izenpetu zuen 2015ean Sare eta Berrikuntzarako Agentzia ejekutiboarekin (INEA) rekin, zeinaren bitartez, koroatze auzoko

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. Adicionalmente la Entidad junto con sus socios en el proyecto suscribió en 2015 un acuerdo de subvención con la Agencia Ejecutiva de

etxebizitzen birgaitzea eraginkortasun energetikoa hobetu eat District heating zento bat sortzeari zuzendutako 4.721.428 eurotako diru kopurua jasoko du. 2017ko abenduaren 31erako erakundeak azken kopuru honen aurrerapen bat jaso zuen, 839.477 eurotakoa.Erakundeak, 2017.urtean 167.840 eurotako gastua izan zuen (2016 urtean 216.200 eurotako gastua izan zuen), "Ondasun Netoa-Dirulaguntzak, dohaintzak eta jasotako legatuak" epigrafoan jasotzen zirenak. Inpostuei begirako bere balore netoarengatik.

Innovación y Redes (INEA) por el que recibirá un importe adicional previsto de 4.721.428 euros, orientados a financiar las obras de rehabilitación de las viviendas del Barrio de Coronación destinadas a mejorar la eficiencia energética y la instalación de un centro de District Heating. A la fecha de 31 de diciembre de 2017, la Entidad había recibido un anticipo de éste último importe de 839.477 euros. La Entidad ha incurrido en el ejercicio 2017 en gastos por cuantía de 167.840 euros (216.200 euros en el ejercicio 2016) que figuraban registrados en el epígrafe ""Patrimonio Neto-Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" por su importe neto del efecto impositivo.

2017ko eta 2016eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

Gainera, 2017ko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldian, sozietateak 242.590 euroko (180.502 euro 2016eko ekitaldian) ustiapeneko diru-laguntzak erregistratu ditu, funtsean, Europako erakundeenak; galera-irabazien kontu erantsiko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean daude erregistratuta.

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha registrado subvenciones de explotación, básicamente de organismos europeos, por importe de 242.590 euros (180.502 euros en el ejercicio 2016) que se encuentran registradas en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

16.1. EPE LUZERAKO ETA LABURREKO HORNIDURAK

Hauek dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

16.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

Los movimientos habidos en los ejercicios 2017 y 2016 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / *Euros*		
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016	Zuzkidura garbia (23. oharra) / *Dotación neta (Nota 23)*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2017
Epe luzeko hornidurak / *Provisiones a largo plazo:* • **Arrisku eta gastuetarako hornidurak / *Provisiones para riesgos y gastos***	7.592.208	(555.803)	7.036.405
Epe laburreko hornidurak / *Provisiones a corto plazo* • **Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / *Provisiones por operaciones comerciales***	19.529.559	(695.956)	18.833.603
Guztira / *Total*	27.121.767	(1.251.759)	25.870.008

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / *Euros*		
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2015	Zuzkidura garbia (23. oharra) / *Dotación neta (Nota 23)*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016
Epe luzeko hornidurak / *Provisiones a largo plazo:* • **Arrisku eta gastuetarako hornidurak / *Provisiones para riesgos y gastos***	5.975.802	1.616.406	7.592.208
Epe laburreko hornidurak / *Provisiones a corto plazo* • **Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / *Provisiones por operaciones comerciales***	18.499.118	1.030.441	19.529.559
Guztira / *Total*	24.474.920	2.646.848	27.121.767

2017ko eta 2016eko 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 betebehar batzuen erantzukizun gertagarrien edo ziurren estaldurako hornidurak bildu ditu, gaur egun ebazteke badaude

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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

eta bukatuta dauden eta adjudikaziodunekin irekitako erreklamazioak dituzten sustapenei badagozkie. Hornidura horiek betebeharra ezerezteko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratuan balioesten dira, gertakariari eta haren ondorioei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontuan hartuta. Analisiak sozietatearen sail juridikoak egiten ditu, hala badagokio, kanpoko aholkularien aholkuez baliatuz. Sozietatearen administratzaileen ustez, hornidura hori nahikoa da zentzuz zenbatetsi ahal den eta aribideko auzien eta erreklamazioen ondorioz egon litezkeen erantzukizun-kopurua estaltzeko.

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. 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.

Era berean, "Epe laburreko hornidurak - Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak" epigrafeak obrak bukatzeagatiko zein saneamendu eta ebikzioagatiko hornidura jasotzen du; funtsean, bermeak eta egin beharreko urbanizazio-, obra- eta erremate-kostuak dira, saldutako lursail eta sustapenei zein egindako obrei dagozkienak, baita bezeroek jarritako erreklamazioen bermearen hornidura ere. Oro har, hauek aitortzen dira lursailak eta higiezinen 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 kalkuluajasotzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2017ko abenduaren 31ko zenbatekoa 12.479 milaka euro zen (11.196 milaka euro, 2016ko ekitaldiaren amaieran).

Asimismo, el epígrafe "Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales" recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde, básicamente, a los costes por garantías y a los costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes. En general, se reconocen en la fecha de venta de los terrenos y las promociones inmobiliarias, en base a la experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios. Asimismo, esta provisión recoge la estimación por la participación de la sociedad en los gastos de urbanización sobre las fincas del área de Zorrozaurre que han sido ya transmitidas libres de cargas urbanísticas. El importe a 31 de diciembre de 2017 asciende a 12.479 miles de euros (11.196 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

Epigrafe hauei dagozkien aldaketa garbiak, (1.251.759) euro eta 2.646.848 euro 2017 eta 2016 ekitaldietan hurrenez hurren, gehituak izan dira "Hornidura soberakinak" eta "beste ustiapen-gastu batzuk- Merkataritza-eragiketengatiko horniduren galerak, narriadura eta aldaketa atxikitutako galdu-irabazietan azaltzen direlarik (23. Oharra). Administratzaileek, 2017(e)ko abenduaren 31ean, 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.

Las variaciones netas a estos epígrafes por importes (1.251.759) euros y 2.646.848 euros de los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente, han sido registradas con cargo al epígrafe "Excesos de provisiones" y abono al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" respetivamente de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 23.6). Los Administradores estiman que dichas provisiones se basan en la mejor estimación posible al cierre de cada ejercicio en función de la información disponible; y las circunstancias del mercado y la experiencia histórica de la Entidad.

16.2. KONTINGENTZIAK

2017ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, erakunde publikoen aurrean urbanizazio-obren bermeak izateko, 4.663 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (4.149 mila euro 2016eko abenduaren 31n). Hauxe zen, 2016eko eta 2017ko abenduaren 31n, abal eta bermeengatiko aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

16.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, básicamente, en concepto de garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos por importe de 4.663 miles de euros, aproximadamente (4.149 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, el detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / *CONCEPTO*	Milaka euro / *Miles de euros*	
	2017.12.31 / *31.12.2017*	2016.12.31 / *31.12.2016*
Urbanizazio-obrak / *Obras de urbanización*	2.037	1.783
Salmenta-bermeak / *Garantías de ventas*	939	679
Auziak / *Litigios*	1.682	1.682
Beste batzuk / *Otros*	5	5
Guztira / *Total*	4.663	4.149

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

Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 14.877 mila eurokoak, gutxi gorabehera (18.733 mila euro 2016ean), 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 horrengatiko hornidurarik eratu.

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

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 14.877 miles de euros, aproximadamente (18.733 miles de euros en el 2016), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

17. FINANTZA-PASIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

17. PASIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

17.1. FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIAK

Hemen zehazten da 2017ko eta 2016eko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten araberako sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

17.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2017.31.12 / 31.12.2017:

KATEGORIA / *CATEGORÍA*	Euroak / *Euros*					
	Epe luzeko finantza-tresnak / *Instrumentos financieros a largo plazo*		Epe murritzeko finantza-tresnak / *Instrumentos financieros a corto plazo*			Guztira / *Total*
	Beste finantza-pasibo batzuk (19. Oharra) / *Otros pasivos Financieros (Nota 19)*	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / *Deudas con entidades de crédito (Nota 18)*	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / *Deudas con entidades de crédito (Nota 18)*	Beste batzuk / *Otros*		
				Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / *Otros pasivos financieros (Nota 19)*	Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / *Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar*	
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / *Débitos y partidas a pagar*	1.637.404	8.590.842	75.623.057	65.895.909	44.033.861	195.781.073

2016.31.12 / 31.12.2016:

KATEGORIA / *CATEGORÍA*	Euroak / *Euros*					
	Epe luzeko finantza-tresnak / *Instrumentos financieros a largo plazo*		Epe murritzeko finantza-tresnak / *Instrumentos financieros a corto plazo*			Guztira / *Total*
	Beste finantza-pasibo batzuk (19. Oharra) / *Otros pasivos Financieros (Nota 19)*	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / *Deudas con entidades de crédito (Nota 18)*	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / *Deudas con entidades de crédito (Nota 18)*	Beste batzuk / *Otros*		
				Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / *Otros pasivos financieros (Nota 19)*	Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / *Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar*	
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / *Débitos y partidas a pagar*	1.903.775	20.290.923	98.328.486	69.672.966	47.860.631	238.056.781

Sozietatearen administratzaileen ustez, "Ordaindu beharreko zordunketak eta kontuak" direlakoen kontabilitate-zenbatekoa haien arrazoizko baliora hurbiltzen da.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

17.2. FINANTZA-PASIBOAK EPEMUGEN ARABERA SAILKATZEA

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

17.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

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

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / *Euros*						
	2018	2019	2020	2021	2022	> 2023	Guztira / *Total*
Epe luzeko eta laburreko zorrak / *Deudas a largo y corto plazo:*							
• **Kreditu erakundeekiko zorrak (18. oharra) / *Deudas con entidades de crédito (Nota 18)***	12.661.086	17.965.632	15.592.633	14.894.246	15.740.596	7.359.706	84.213.899
• **Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra)/ *Otros pasivos financieros (Nota 19)***	65.895.909	454.109	464.857	341.232	168.840	208.366	67.533.313
Guztira / *Total*	78.556.995	18.419.741	16.057.490	15.235.478	15.909.436	7.568.072	151.747.212
Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:*	18.565.050	-	-	-	-	-	18.565.050
• **Hornitzaileak / *Proveedores***	10	-	-	-	-	-	10
• **Hornitzaileak, taldeko enpresak, epe laburrean/ *Proveedores, empresas del grupo a corto plazo***	-	-	-	-	-	-	-
• **Beste hartzekodun Acreedores varios**	-	-	-	-	-	-	-
• **Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / *Personal remuneraciones***	-	-	-	-	-	-	-

pendientes de pago)							
• **Bezeroen aurrerakina / *Anticipo de clientes***	25.468.801	-	-	-	-	-	25.468.801
Guztira / *Total*	44.033.861	-	-	-	-	-	44.033.861
Guztira / *Total*	122.590.856	18.419.741	16.057.490	15.235.478	15.909.436	7.568.072	195.781.073

2016.12.31 / 31.12.2016:

	Euroak / *Euros*						
	2017	2018	2019	2020	2021	> 2022	Guztira / *Total*
Epe luzeko eta laburreko zorrak / *Deudas a largo y corto plazo:*							
• **Kreditu erakundeekiko zorrak (18. oharra) / *Deudas con entidades de crédito (Nota 18)***	23.746.363	19.090.767	19.085.161	16.043.490	14.801.225	25.852.403	118.619.409
• **Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra)/ *Otros pasivos financieros (Nota 19)***	57.577.351	4.448.902	6.798.699	2.382.813	368.976	-	71.576.741
Guztira / *Total*	81.323.714	23.539.669	25.883.860	18.426.302	15.170.201	25.852.403	190.196.150
Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:*	15.430.524	-	-	-	-	-	15.430.524
• **Hornitzaileak / *Proveedores***	10	-	-	-	-	-	10
• **Hornitzaileak, taldeko enpresak, epe laburrean/ *Proveedores, empresas del***	-	-	-	-	-	-	-

grupo a corto plazo	32.430.097	-	-	-	-	-	32.430.097
• **Beste hartzekodun** **Acreedores varios**							
• **Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / *Personal remuneraciones pendientes de pago)***							
• **Bezeroen aurrerakina / *Anticipo de clientes***							
Guztira / *Total*	47.860.631	-	-	-	-	-	47.860.631
Guztira / *Total*	129.184.345	23.539.669	25.883.860	18.426.302	15.170.201	25.852.403	238.056.781

17.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2017ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 2.342 mila euro izan dira (3.837 mila euro 2016eko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

17.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2017, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 2.342 miles de euros (3.837 miles de euros durante el ejercicio 2016), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

18. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK

Hauek dira, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, ia denak, haren akziodunak diren finantza-erakundeekin (14. eta 21. oharrak) zituen zorrak, zehatz-mehatz:

18. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, en su práctica totalidad con las entidades financieras que forman parte de su accionariado (Nota 14 y 21), son los siguientes:

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / *Euros*			
	Epemuga / Vencimiento			
	Muga / *Límite*	12 hilabete baino gutxiago / *Menos de 12 meses*	12 hilabete baino gehiago / *Más de 12 meses*	Guztira / *Total*
Maileguak eta hipoteka-kredituak / *Préstamos y créditos hipotecarios*	129.844.167	9.579.178	71.552.813	81.131.991
Kudeaketa-kreditua / *Crédito de gestión*	10.000.000	3.000.000	-	3.000.000
Interesengatiko zorra / *Deuda por intereses*	-	81.908	-	81.908
Guztira / *Total*	139.844.167	12.661.086	71.552.813	84.213.899

2016.12.31 / 31.12.2016:

	Euroak / *Euros*			
	Epemuga / Vencimiento			
	Muga / *Límite*	12 hilabete baino gutxiago / *Menos de 12 meses*	12 hilabete baino gehiago / *Más de 12 meses*	Guztira / *Total*
Maileguak eta hipoteka-kredituak / *Préstamos y créditos hipotecarios*	146.949.338	19.363.011	94.873.046	114.236.057
Kudeaketa-kreditua / *Crédito de gestión*	10.000.000	4.150.000	-	4.150.000
Interesengatiko zorra / *Deuda por intereses*	-	233.352	-	233.352
Guztira / *Total*	156.949.338	23.746.363	94.873.046	118.619.409

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2017ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 1,75 izan da (%3,36 2016eko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatiko zorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie. Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado. El tipo de interés medio durante el ejercicio 2017 ha sido del 1,75 % (3,36 % en el ejercicio 2016). 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.

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

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad.

19. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / *Euros*		
	Oharra / *Nota*	2017.12.31 / *31.12.2017*	2016.12.31 / *31.12.2016*
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketa aukerak / *Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.*	8, 17.1	1.637.404	1.903.775
Subtotal ez arrunta / *Subtotal no corriente*		1.637.404	1.903.775
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / *Deudas transformables en subvenciones*	15	38.603.072	34.670.237
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / *Otros pasivos financieros no bancarios*	19.1	4.384.223	12.095.615
Aurrerakin itzulgarriak / *Anticipos reintegrables*	19.2	22.700.000	22.900.000
Epe laburreko fidantzak / *Fianzas a corto plazo*		208.614	7.114
Subtotal arrunta / *Subtotal corriente*		65.895.909	69.672.966
Guztira / *Total*		67.533.313	71.576.741

19.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen zituen. Iraungi ziren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala, 30 egunekoa, burututakoan, eraikitzaileok 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, eta gaur egun indarrean dagoena Abenduaren 19ko 272/2017 Dekretua da,

19.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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, con diversas renovaciones, siendo la actual

zeinaren bidez indarraldi berri bat, 2017ko abenduaren 31n bukatzen dena, ezartzen den. Deskontu-lerro horien gehienezko epemuga 3 edo 4 urtekoa da edo, lehen gertatzen bada, etxebizitzen eskriturak egiten diren data; epe laburrean sailkatzea da ezarritako irizpide orokorra.

vigente, el Decreto 272/2017, de 19 de Diciembre, en el que se establece un nuevo plazo de vigencia que finaliza el 31 de diciembre 2017. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 3 ó 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo.

Deskontu-linea horiek diru-laguntzak jaso ditzakete, 2017ko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzarmenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzen sustapenak finantzatzea xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

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 2017. 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.

Era berean, epigrafe honek sortutako eta ordaindu gabeko interesen periodifikatzea biltzen du, 697 eurokoa (16.000 2016eko ekitaldian). Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

Asimismo, este epígrafe recoge la periodificación de los intereses devengados y no pagados por importe de 697 euros (16.000 en el ejercicio 2016). Los limites, vencimientos e importes dispuestos son los siguientes:

Epemuga / *Vencimiento*	Euroak / *Euros*			
	2017.12.31 / *31.12.2017*		2016.12.31 / *31.12.2016*	
	Muga / *Límite*	Xedatuta / *Dispuesto*	Muga / *Límite*	Xedatuta / *Dispuesto*
2017	-	-	-	-
2018	-	-	4.307.000	3.958.827
2019	8.525.000	98.123	15.275.000	6.254.900
2020	6.500.000	4.327.519	29.375.000	1.881.906
2021	16.575.000	-	-	-
Guztira / *Total*	31.600.000	4.425.642	48.957.000	12.095.633

19.2. AURRERAKIN ITZULGARRIAK

2017ko abenduaren 31n, "Aurrerakin itzulgarriak" kapituluan Eusko Jaurlaritzak, sozietatearen akzioduna baita (14. oharra) emandako bi aurrerakin itzulgarri zeuden erregistratuta: bata 14.600.000 eurokoa zen eta 2017ko ekitaldian eman zen, iraungipena 2018ko abenduan duelarik (14.700.000 eurokoa 2016ko abenduaren 31n); eta bestea, 8.100.000 eurokoa (8.200.000 eurokoa 2016eko abenduaren 31n), 2017(e)ko ekitaldian

19.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES

A 31 de diciembre de 2017 en el capítulo "Anticipos reintegrables" figuran registrados dos anticipos reintegrables concedidos por el Gobiemo Vasco, a su vez accionista de la Sociedad (Nota 14), por importes de 14.600.000 euros, concedido en el ejercicio 2017 y con vencimiento en diciembre de 2018 (14.700.000 euros, al 31 de diciembre de 2016), y 8.100.000 euros (8.200.000 euros al 31 de diciembre de 2016), concedido en el ejercicio de

eman zen, eta iraungipena 2018ko abenduan duelarik. Aurrerakin hauek merkatuko interes-tasa jasaten dute, bere ezeztapen arte. 2017 ekitaldian sortutako interesak 70.375 eurokoa izan da (2016 ean 177.522 eurokoa izan zen).

2017 y con vencimiento en Diciembre de 2018. Estos anticipos devengan un tipo de interés de mercado, hasta su cancelación. El importe de los intereses satisfechos en el ejercicio 2017 asciende a 70.375 euros (177.522 euros en el ejercicio de 2016).

20. HORNITZAILEEI ORDAINTZEKO BATEZ BESTEKO ALDIARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

20. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2017ko Ekitaldia / *Ejercicio 2017*	2016ko Ekitaldia / *Ejercicio 2016*
	EGUNAK / *DÍAS*	EGUNAK / *DÍAS*
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / *Periodo medio de pago a proveedores*	18	15
Ordaindutako eragiketen ratioa / *Ratio de las operaciones pagadas*	18	16
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / *Ratio de las operaciones pendientes de pago*	17	4
	EUROAK / *EUROS*	EUROAK / *EUROS*
Egindako ordainketen guztizkoa / *Total pagos realizados*	56.995.789	74.955.803
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / *Total pagos pendientes*	6.375.461	6.919.431

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 etorriz prestatu da.

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

21. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

21.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

21. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

21.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:

2017.12.31 / 31.12.2017:

	Euroak / *Euros*								
	Zorduna / (Hartzekoduna) / *Deudor (Acreedor)*								
	Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (22. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Notas 19 y 15)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 19.2)	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A. (12.oharra) / (Nota 12)	832.725	-	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	832.725	-	-	-	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas	-	2.030.891	299.477	30.871.036	(1.976.688)	-	(38.603.072)	(22.700.000)	(4.046.187)
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	-	-	-	-	(83.729.393)	-	-	-
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas									
Guztira / Total	-	2.030.891	299.477	30.871.036	(1.976.688)	(83.729.393)	(38.603.072)	(22.700.000)	(4.046.187)
Guztira / Total	832.725	2.030.891	299.477	30.871.036	(1.976.688)	(83.729.393	(38.603.072)	(22.700.000)	(4.046.187)

2016.12.31 / 31.12.2016:

	Euroak / *Euros*								
	Zorduna / (Hartzekoduna) / *Deudor (Acreedor)*								
	Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (22. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Notas 19 y 15)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 19.2)	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A. (12.oharra) / (Nota 12)	7.321.914	-	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	7.321.914	-	-	-	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	1.955.966	196.243	24.096.693	(10)	-	(34.670.237)	(22.900.000)	(6.022.875)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-		-	-	-	(117.511.163)	-	-	-
Guztira / Total	-	-	196.243	24.096.693	(10)	(117.511.163)	(34.670.237)	(22.900.000)	(6.022.875)
Guztira / Total	7.321.914	1.955.966	196.243	24.096.693	(10)	(117.511.163)	(34.670.237)	(22.900.000)	(6.022.875)

21.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak hemen zehazten direnak izan dira:

21.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / *Euros*								
	Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)								
	Alokairuengatiko diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitza-salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezinen Inbertsioak Salmenta ateklna / 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
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A.	1.525.234	2.640.262	1.262.333	7.623.581	-	-	-	-	-
Guztira / Total	1.525.234	2.640.262	1.262.333	7.623.581	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas	-	-	-	-	134.342	2.173.022	-	-	(70.375)
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.302.263)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas									
Guztira / Total	-	-	-	-	134.342	2.173.022	-	-	(2.372.638)
Guztira / Total	1.525.234	2.640.262	1.262.333	7.623.581	134.342	2.173.022	-	-	(2.372.638)

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / *Euros*								
	Zerduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)								
	Alokairuengatiko diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitza-salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Higiezinen 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
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A.	1.575.861	2.202.507	1.009.398	992.767	-	-	-		-
Guztira / Total	1.575.861	2.202.507	1.009.398	992.767	-	-	-		-
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	-	-	-	132.002	(2.430.794)	(6.022.875)	(14.876)	(177.522)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.485.312)
Guztira / Total	-	-	-	-	132.002	(2.430.794)	(6.022.875)	(14.876)	(3.662.834)
Guztira / Total	**1.575.861**	**2.202.507**	**1.009.398**	**992.767**	**132.002**	**(2.430.794)**	**(6.022.875)**	**(14.876)**	**(3.662.834)**

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

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

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.

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

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

2017ko eta 2016eko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatiko ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

Administrazio-kontseiluak goi-zuzendaritzako funtzioak eta botereak esleitzen dizkion sozietateko kargu bakarra zuzendari nagusiarena da, zeren eta, haren aburuz, erakundearen jarduerak planifikatu, zuzendu eta kontrolatzeko agintea eta erantzukizuna dituen pertsona

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

bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagarriak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. Hemen zehazten dira goi-zuzendariaren karguaren ordainsariak:

planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

		Kideak / *Miembros*	Soldatak / *Sueldos y salarios*	Kalte-ordainak / *Indemnizaciones*	EZko aseguruaren prima / *Prima del Seguro de RC*	Pentsio-planak / *Planes de pensiones*	Guztira / *Total*
2016ko Ekitaldia / *Ejercicio 2016*	Goi-zuzendaritza / *Alta Dirección*		90.148	-	-	-	90.148
2017ko Ekitaldia / *Ejercicio 2017*	Goi-zuzendaritza / *Alta Dirección*		78.249	-	-	-	78.249

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, 2017ko eta 2016eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatiko kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2017ko eta 2016eko 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 2017 y 2016 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2017 y 2016 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, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei buruz hartutako betebeharrik ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da bermetituluan haien konturako betebeharrik hartu.

Ekitaldian finantza-eragiketengatik egin diren eta urteko kontu honetan agertzen diren saldo eta transakzio gehienak akziodunak diren eta administrazio-kontseiluan ordezkariak dituzten finantza-erakundeekin egin dira.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

La mayor parte de los saldos y transacciones realizadas en el ejercicio por operaciones financieras y que figuran en las presentes cuentas anuales, se han realizado con las entidades financieras a la vez accionistas y cuyos representantes forman parte del Consejo de Administración.

21.4. ADMINISTRATZAILEEN INTERES-GATAZKAKO EGOEREI BURUZKO INFORMAZIOA

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2017ko eta 2016eko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonek ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

21.4. 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 2017 y 2016 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

21.5. KONTRATUEN MOLDAKETA EDO EBAZPENA

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

21.5. MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATOS

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

22. ZERGA-EGOERA

2017ko 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.

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

22. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2017 se ha liquidado 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 2017 y 2016, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euroak / *Euros*			
	2017.12.31 / *31.12.2017*		2016.12.31 / *31.12.2016*	
	Zordunak / *Deudores*	(Hartzekodunak) / *(A creedores)*	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***	1.775.031	-	1.532.691	-
• **Konpentsatu beharreko galerengatiko kreditua / *Crédito por pérdidas a compensar***	439.043	-	1.043.455	-
• **Kenkariak eta bonifikazioiak/Deducciones y bonificaciones pendientes de compensar**	14.700	-	-	-
• **Denbora-diferentzia zergapegarriengatiko pasiboa (15. oharra) / *Pasivo por diferencias temporarias imponibles (Nota 15)***	-	(9.381.238)	-	(8.200.052)
Guztira / *Total*	2.228.774	(9.381.238)	2.576.146	(8.200.052)
Arrunta / *Corriente:*				
• **Zerga arruntagatiko aktiboak (pasiboak) / *Activos (Pasivos) por impuesto corriente***	81	-	876	-

Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk (zorrak) / *Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas*				
• **Zorduna emandako diru-laguntzengatik (15. oharra)/ *Deudor por subvenciones concedidas (Nota 15)***	22.362.168	-	16.700.288	-
• **Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / *Subvenciones por contratos programa***	8.558.394	-	7.396.405	-
• **Beste diru-laguntza batzuk / *Otras subvenciones***				
Guztira / *Total*	30.920.643	-	24.096.693	-
• **Ogasun Publikoa, BEZagatik / *Hacienda Pública, por IVA***	891.342	(252.220)	941.559	(421.850)
• **Pertsona fisikoen errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipenak / *Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas***	-	(100.567)	-	(79.356)
• **Ogasun publikoa diru-laguntzengatik/ *Hacienda pública por subvenciones***	-	-	-	-
• **Zerga munizipalak / *Impuestos municipales***	-	-	-	-
• **Gizarte Segurantzako erakundeak / *Organismos de la Seguridad Social***	-	(97.386)	-	(90.483)
Guztira / *Total*	891.342	(450.173)	941.559	(591.689)
Guztira / *Total*	34.040.759	(9.831.411)	25.038.252	(591.689)

22.1. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Hemen aurkezten dira 2017ko eta 2017eko ekitaldietako diru-sarreren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

22.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2017 y 2016 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / *Euros*		
	Galera-irabazien kontua / *Cuenta de pérdidas y ganancias*	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / *Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto*	Guztira / *Total*
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / *Saldo de ingresos y gastos del ejercicio*	1.026.352	2.973.216	3.999.568
Sozietateen gaineko zerga / *Impuesto sobre sociedades*	347.372	1.156.249	1.503.621
Diferentzia iraunkorrengatiko gehikuntzak / *Aumentos por diferencias permanentes*	11.761	-	11.761
Diferentzia iraunkorrengatiko murrizketak / *Dismuniciones por diferencias permanentes*	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / *Disminuciones por diferencias temporarias con origen* en ejercicios anteriores			
• **Hornidurak / *Provisiones***	(393.072)	-	(393.072)
• **Emaitzari egotzitako diru-laguntzak / *Subvenciones imputadas al resultado***	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / *Aumentos por diferencias temporarias con origen* en ejercicios anteriores			
• **Emaitzari egotzitako diru-laguntzak / *Subvenciones imputadas al resultado***	-	1.031.428	1.031.428
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / *Disminuciones por diferencias temporarias con origen* en el ejercicio			
• **Hornidurak / *Provisiones***	-	-	-
• **Emandako diru-laguntzak / *Subvenciones concedidas***	-	(5.160.893)	(5.160.893)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / *Aumentos por diferencias temporarias con origen* en el ejercicio			
• **Hornidurak / *Provisiones***	1.258.572	-	1.258.572
• **Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / *Subvenciones, donaciones y legados***			
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / *Base imponible (Resultado fiscal)*			2.250.985
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / *Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)*	(92.372)		
Zerga-oinarri negatiboak / *Bases imponibles negativas*	(2.158.613)		
ZERGA-OINARRIA / *(BASE IMPONIBLE*	-		
Karga-tipoa / *Tipo de gravamen*	28%		
KUOTA OSOA / *CUOTA INTEGRA*	-		

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	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*	2.449.598	2.279.284	4.728.882
Sozietateen gaineko zerga / *Impuesto sobre sociedades*	(1.356.199)	886.386	(469.813)
Diferentzia iraunkorrengatiko gehikuntzak / *Aumentos por diferencias permanentes*	-	-	-
Diferentzia iraunkorrengatiko murrizketak / *Dismuniciones por diferencias permanentes*	88.051	-	88.051
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / *Disminuciones por diferencias temporarias con origen* en ejercicios anteriores			
• **Hornidurak / *Provisiones***	(2.653.827)	-	(2.653.827)
• **Emaitzari egotzitako diru-laguntzak / *Subvenciones imputadas al resultado***	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / *Aumentos por diferencias temporarias con origen* en ejercicios anteriores			
• **Emaitzari egotzitako diru-laguntzak / *Subvenciones imputadas al resultado***	-	(2.430.794)	(2.430.794)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / *Disminuciones por diferencias temporarias con origen* en el ejercicio			
• **Hornidurak / *Provisiones***	(81.379)	-	(81.379)
• **Emandako diru-laguntzak / *Subvenciones concedidas***	-	(734.876)	(734.876)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / *Aumentos por diferencias temporarias con origen* en el ejercicio			
• **Hornidurak / *Provisiones***	3.551.423	-	3.551.423
• **Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / *Subvenciones, donaciones y legados***	-		-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / *Base imponible (Resultado fiscal)*	1.997.667	-	1.997.667
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / *Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)*	(302.536)		
Zerga-oinarri negatiboak / *Bases imponibles negativas*	(1.695.131)		
ZERGA-OINARRIA / *(BASE IMPONIBLE*	-		
Karga-tipoa / *Tipo de gravamen*	28%		
KUOTA OSOA / *CUOTA INTEGRA*	-		

Hauek dira 2017ko eta 2016eko 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 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	Euroak / *Euros*	
	2017ko Ekitaldia / *Ejercicio 2017*	2016ko Ekitaldia / *Ejercicio 2016*
KUOTA LIKIDOA / *CUOTA LIQUIDA*	-	-
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / *Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido*	-	-
Zerga geroratuen aldakuntza / *Variacion de impuestos diferidos*		
• **Zerga geroratuengatiko aktiboak PL efektuarekin / *Activos por impuestos diferidos con efecto PL***	(242.340)	(228.541)
• **Ondare garbiari zuzenean egotzi ez zaizkion zerga geroratuengatiko pasiboak / *Pasivos por impuestos diferidos No imputados directamente a Patrimonio Neto***	-	-
Aurreko ekitaldiko IS erregularizazioa / *Regularización IS ejercicio anterior*	-	(84.203)
Kreditu fiskalaren aktibazioa Zerga-oinarri negatiboengatik / *Activación de crédito fiscal por Bases imponibles negativas*	-	(1.043.455)
Kreditu fiskalaren aplikazioa Zerga-oinarri negatiboengatik / *Aplicación de crédito fiscal por Bases imponibles negativas*	604.412	-
Kreditu fiskalaren aktibazioa ekitaldian sortutako kKenkariengatik / *Activación de crédito fiscal por Deducciones generadas en el ejerccio*	(14.700)	-
Mozkinen gaineko zerga / *Impuesto sobre beneficios*	347.372	(1.356.199)

Sozietateak, 2016eko ekitaldiko sozietateen gaineko zergaren aitorpenean, abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gaineko zergari buruzkoak, 51. artikuluan ezarritakoaren arabera, zerga-oinarriaren kenketari heldu zion; gutxi gorabehera 302.536 kendu ziren, hau da, zerga-ondorioetarako ondare garbiaren gehikuntzaren zenbatekoaren % 10, aurreko bi ekitaldien zerga-ondareen batez bestekoari dagokionez. Zerga-onura horren ondorioz, 2.685.788 euro xedatu behar ditu, gutxi gorabehera, erreserba xedaezin batera, gutxienez bost urteko epean 2016eko ekitalditik (3. oharra), 2016an sortutako kapital soziala areagotzea ere kontuan hartuta.

La Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2016 de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a la deducción de la base imponible de un importe de 302.536 euros, aproximadamente, correspondiente al 10% del importe del incremento de su patrimonio neto a efectos fiscales respecto a la media de los patrimonios fiscales de los dos ejercicios anteriores. Dicho beneficio fiscal obliga a destinar una cantidad de 2.685.788 euros, aproximadamente, a una reserva indisponible por un plazo mínimo de cinco años desde el ejercicio 2016 (Nota 3), considerando así mismo el incremento de capital social producido en 2016.

22.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, balantze erantsietako "Zerga geroratuagatiko aktiboak" eta "Zerga geroratuagatiko pasiboak" epigrafeetako saldoaren osaera eta data horietan amaitutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

22.2. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

2017ko Ekitaldia / Ejercicio 2017:

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016	Eransketak/ *Adiciones*	Kentzeak / *Retiros*	Erregularizazioak /*Regularizaciones*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2017
Zerga geroratuagatiko aktiboak / *Activos por impuesto diferido*:					
• Denbora-diferentziak / *Diferencias temporarias*	1.532.691	352.400	(110.060)	-	1.775.031
• Kenkariak eta bonifikazioak / *Deducciones y bonificaciones*	-	14.700	-	-	14.700
• Zerga-oinarri negatiboengatiko kreditua / *Crédito por bases imponibles negativas*	1.043.455	-	(604.412)	-	439.043
	2.576.146	**367.100**	**(714.472)**	**-**	**2.228.774**
Zerga geroratuagatiko pasiboak / *Pasivos por impuesto diferido:*					
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / *Subvenciones, donaciones y legados recibidos*	(8.200.052)	(1.445.049)	288.800	(24.937)	(9.381.238)

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / *Euros*				
	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2015	Eransketak/ *Adiciones*	Kentzeak / *Retiros*	Erregularizazioak /*Regularizaciones*	Saldoa / *Saldo al* 31.12.2016
Zerga geroratuagatiko aktiboak / *Activos por impuesto diferido*:					
• Denbora-diferentziak / *Diferencias temporarias*	**1.304.150**	**996.902**	**(768.361)**	**-**	**1.532.691**
• Kenkariak eta bonifikazioak / *Deducciones y bonificaciones*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
• Zerga-oinarri negatiboengatiko kreditua / *Crédito por bases imponibles negativas*	**-**	**1.043.455**	**-**	**-**	**1.043.455**
	1.304.150	**2.040.357**	**(768.361)**	**-**	**2.576.146**
Zerga geroratuagatiko pasiboak / *Pasivos por impuesto diferido:*					
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / *Subvenciones, donaciones y legados recibidos*	**(7.338.600)**	**(205.765)**	**(680.621)**	**24.934**	**(8.200.052)**

Zerga-oinarriak:

2017 eta 2016ko abenduaren 31n, Konpainiak konpentsazioen zain dauden zerga oinarri negatiboak ditu, 1. eta 27. oharretan deskribatutako fusioaren ondorioz sortutako ORUBIDE konpainiarekin batera.

Bases imponibles:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar, provenientes de la fusión descrita en las Notas 1 y 27 con la sociedad absorbida ORUBIDE, que aportó las siguientes bases imponibles.

Sortu den urtea / *Año de generacion*	Noiz arte konpentsagarria / *Compensable hasta*	ORUBIDE fusioarekin portatua (27. Oharra) / *Aportado por la fusión con ORUBIDE (Nota 27)*	2016an aplikagarriak / *Aplicado en 2016*	Ezartzeko / *Pendiente de Aplicación*	2017an aplikagarriak / *Aplicado en 2017*	Ezartzeko / Pendiente de Aplicación
2012	2028	475.525	(475.525)	-	-	-
2013	2028	1.399.942	(1.219.606)	180.336	(180.336)	-
2014	2029	2.017.059	-	2.017.059	(1.978.277)	38.782
2015	2030	1.529.229	-	1.529.229	-	1.529.229
		5.421.755	(1.695.131)	3.726.624	2.158.613	1.568.011

2017ko ekitaldietan VISESAren administratzaileek 2017ko abenduak 31 arteko zerga-onarrien itzulpena baloratu dute eta zerga ezberdintasunak daudenez eta indarrean dauden epe fiskalak kontuan hartuz, zerga diferituko aktiboa aitortu dute egiteke dauden zergengatik.

En el ejercicio 2017 los administradores de VISESA han evaluado la recuperabilidad de estas bases imponibles existentes al 31 de diciembre de 2017 y en la medida en que existen diferencias imponibles y considerando los plazos fiscales vigentes han procedido a reconocer un activo por impuesto diferido por los importes pendientes de utilización.

Beste zerga-onura batzuk:

Gainera, egin den inbertsio-bolumena eta indarrean dagoen zerga-legeriak ezartzen dituen urteko mugak direla-eta, sozietateak etorkizuneko ekitaldietan 2017eko ekitaldian eta aurrekoetan sortutako kenkariak erabiltzeko eskubideari eutsi dio. Kenkari horiek ez dira erabili edo aktibatu, sozietatearen administratzaileen ustez 2017ko abenduaren 31n ez zelako gertagarria etorkizunean berreskuratzea, eta sozietateen gaineko zergari dagozkien kuotetatik kendu ahalko dira, legeak xedatutako epeetan, muga aplikagarriak gainditzen ez badute; 463.151 euro dira (446.686 euro 2016eko abenduaren 31n).

Otros beneficios fiscales:

Adicionalmente, dado el volumen de inversiones realizado y los límites anuales de deducción que impone la legislación fiscal vigente, la Sociedad mantiene el derecho a utilizar en futuros ejercicios deducciones generadas en el ejercicio 2017 y anteriores. Estas deducciones no utilizadas y no activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que es difícil estimar su recuperación futura al 31 de diciembre de 2017. Los créditos fiscales ascienden a 463.151 euros (446.686 euros al 31 de diciembre de 2016), podrán deducirse de las cuotas correspondientes al Impuesto sobre Sociedades, en los plazos previstos por la ley, siempre que no excedan de los límites aplicables.

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurkeztutako adierazpenak zerga-agintariek ikuskatu arte edo lau urteko preskripzio-epea igaro arte. Sozietatearen administratzaileen aburuz, ez da aurreikusten zerga-arau aplikagarrietatik egin daitezkeen interpretazio desberdinen ondoriozko etorkizuneko ikuskapenengatiko zerga-pasiborik; ondorioz, 2017ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatiko hornidurarik islatzen.

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 2017 no reflejan provisión alguna por este concepto.

23. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

Hemen banakatzen da 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

23.1. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA - SALMENTAK

2017ko eta 2016eko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

23. INGRESOS Y GASTOS

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

23.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2017 y 2016 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades, presenta el siguiente desglose:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
Sustapenen salmenta / *Venta de promociones:*		
• **Etxebizitzak eta lotutako elementuak / *Viviendas y elementos vinculados***	31.794.478	53.178.544
• **Elementu askeak (*) / *Elementos libres (*)***	381.750	3.280.746
• **Energia salmenta / *Ventas de energia***	236.053	227.682
Beste salmenta batzuk / *Otras ventas*	77.169	69.960
Lursailak eta orubeak / *Terrenos y solares*	25.012.175	21.091.525
Guztira / *Total*	57.501.625	77.848.457

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

.

Halaber, negozio-zifrak ondareetako trukatze ez monetarioagatik huts milaka euroko zenbatekoa sartzen du, (2016an 1.330 milaka euro) egokia batez ere bi sustapenetan egindako lanaren espezietako ordainketa bezala aparkaleku plaza ematea.

23.2. ERAIKINEN EROSKETAK

Erakundeak ez du oro har eraikinik erosten, salbu eta Eusko Jaurlaritzak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzei aplikatu ahal zaizkien lehentasunez

Asimismo, la cifra de negocios incluye un importe por permuta de bienes no monetarios de cero miles de euros, (1.330 miles de euros en 2016) correspondiente principalmente a la entrega de plazas de aparcamiento como pago en especie de la obra ejecutada en dos promociones.

23.2. COMPRAS DE EDIFICIOS

La entidad no realiza compra de edificios con carácter general salvo las adquisiciones en virtud de la ejecución de los derechos de tanteo (también

erosteko eskubideak (eroslehentasun-eskubidea ere esaten zaio) eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzearen araberako eskurapenak. Lehentasunez erosteko eskubide hori edozein motatako babes ofizialeko etxebizitzetarako da aplikagarria, araubide orokorrekoak, gizarte-etxebizitzak zein araubide ofizialekoak (1988ko maiatzaren 12tik aurrera BOE gisa sailkatuak) izan. Lehentasunez erosteko eskubide hori gauzatzeko epea 30 egunekoa da eskuarki. Erosleak ez badu jakinarazteko betebeharra betetzen eta Eusko Jaurlaritza beste bide batez jabetzen bada saldu egin dela, atzera eskuratzeko eskubidea baldintza beretan gauzatu ahalko du. Ildo horretan, 2017ko ekitaldian eskuratutako etxebizitzak ez dira lehentasuna eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatuz.

23.3. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2017ko eta 2016eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

llamado derecho de adquisición preferente) y derechos de retracto aplicable a las viviendas de promoción oficial promovidas por el Gobierno Vasco. Este Derecho de Adquisición Preferente es aplicable a cualquier tipo de Vivienda de Protección Oficial, ya sea de régimen general o de las llamadas viviendas sociales o de régimen especial, calificadas como V.P.O. a partir de 12 Mayo 1988. El plazo de ejecución de este derecho de tanteo es de 30 días con carácter general. Si el comprador incumple con el deber de notificación y el Gobierno Vasco se entera por cualquier otro medio de la realidad de la venta, podrá ejercer igualmente el derecho de retracto en las mismas condiciones. En este sentido, en el ejercicio 2017 no se han adquirido viviendas por ejecución de estos derechos de tanteo y retracto.

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

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / *Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos*	(2.626.311)	68.852.602
Narriadura / *Deterioro:*		
• **Aribideko sustapenetakoa (12. oharra) / *De promociones en curso (Nota 12)***	273.224	463.315
• **Eraikitako eraikinena (12. oharra) / *De edificios construidos (Nota 12)***	2.669.125	-
Guztira / *Total*	2.942.349	463.315
Guztira / *Total*	316.038	69.315.917

23.4. HORNIKUNTZAK

2017ko eta 2016eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

23.4. APROVISIONAMIENTOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
Lursailen eta orubeen kontsumoa / *Consumo de terrenos y solares:*		
• **Lursailen eta orubeen erosketa / *Compra de terrenos y solares***	6.535.570	28.499.506
• **Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / Otras obras y servicios realizados por terceros**	167.745	156.245
• **Lursailen eta orubeen aldaketa / *Variación de terrenos y solares***	11.022.348	(26.005.211)
Guztira / *Total*	17.725.663	2.650.940
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / *Obras y servicios realizados por terceros*	36.610.831	27.425.664
Eskuratutako eraikinetako eta erostehentasunetako kontsumoa / *Consumo de edificios adquiridos y tanteos*	3.692	14.405
Narriadura / *Deterioro:*		
• **Eskuratutako eraikinetakoa eta erostehentasunetakoa (12. oharra) / *De edificios adquiridos y tanteos (Nota 12)***	-	(81.379)
• **Orubeetakoa eta lursailetakoa (12. oharra) / *De terrenos y solares (Nota 12)***	16.671.452	11.789.527
Guztira / *Total*	16.671.452	11.708.148
Guztira / *Total*	71.011.638	41.799.157

Ekitaldiko erosketa guztiak estatu espainiarrean egin dira.

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

23.5. PERTSONAL-GASTUAK

Hauek dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

23.5. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
Soldatak eta parekatuak / *Sueldos, salarios y asimilados:*		
• **Soldatak / *Sueldos y salarios***	3.603.769	3.488.365
• **Kalte-ordainak / *Indemnizaciones***	8.924	21.055
Guztira / *Total*	3.612.693	3.509.420
Gizarte-kargak / *Cargas Sociales:*		
• **Enpresaren kargurako gizarte-segurantza / *Seguridad social a cargo de la empresa***	946.620	919.472
• **Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / *Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones***	-	-
• **Beste gastu social batzuk / *Otros gastos sociales***	60.804	42.883
Guztira / *Total*	1.007.424	962.355
Guztira / *Total*	4.620.117	4.471.775

2017ko eta 2016eko 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 2017 y 2016 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

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

Hemen erakusten da 2017ko eta 2016eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzea:

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

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	Euroak / *Euros*	
	2017	2016
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia (16. oharra) / *Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales (Nota 16)*	-	2.646.848
Kredituak narriatzeagatiko galerak / *Pérdidas por deterioro de créditos*	815	1.182.595
Guztira / *Total*	815	3.829.443

24. INGURUMENARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2017ko eta 2016eko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

24. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. BESTELAKO INFORMAZIOA

25.1. AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK

2017ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 32.400 euro izan dira (32.400 euro 2016eko ekitaldian). 2017ko ekitaldian, sozietateari ez zaio zenbatekorik fakturatu enpresa auditoreak edo horri lotutako elkarteek emandako bestelako zerbitzuengatik (ez zitzaion zenbatekorik fakturatu enpresa auditoreak edo horri lotutako elkarteek emandako bestelako zerbitzuengatik 2016eko ekitaldian).

25.2. PLANTILLA

Hauxe zen 2017ko eta 2016eko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

Kategoriak / *Categorías*	Batez besteko enplegatu-kopurua / *Nº medio de empleados*		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / *Nº medio de personas con discapacidad (*)*
	2017	2016	2017 y 2016
Goi-zuzendaritzako kideak / *Altos directivos*	1	1	-
Zuzendariak / *Directores*	6	6	-
Koordinatzaileak / *Coordinadores*	6	6	-
Goi-mailako teknikariak / *Técnicos superiores*	31	28	-
Erdi-mailako teknikariak / *Técnicos medios*	10	10	-
Administrariak / *Administrativos*	18	19	-
Guztira / *Total*	72	70	-

(*) Ehuneko hogeita hamarreko edo gehiagoko desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua

25. OTRA INFORMACIÓN

25.1 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 32.400 euros (32.400 euros en el ejercicio 2016). Durante el ejercicio 2017, no se ha facturado importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma (no se facturaró importe alguno por otros servicios profesionales prestados prestados por sociedades vinculadas al auditor en el ejercicio 2016).

25.2 PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías, es el siguiente:

(*) Nº 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, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriaka banakatua:

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / *Categorías*	2017.12.31 / *31.12.2017*			2016.12.31 / *31.12.2016*		
	Gizonen kop. / *Nº Hombres*	Emakumeen kop. / *Nº Mujeres*	Guztira / *Total*	Gizonen kop. / *Nº Hombres*	Emakumeen kop. / *Nº Mujeres*	Guztira / *Total*
Administrariak / *Administradores*	8	1	9	8	1	9
Goi-zuzendaritzako kideak / *Altos directivos*	1	-	1	-	-	-
Zuzendariak / *Directores*	3	3	6	3	3	6
Koordinatzaileak / *Coordinadores*	3	3	6	3	3	6
Goi-mailako teknikariak / *Técnicos superiores*	21	13	34	17	12	29
Erdi-mailako teknikariak / *Técnicos medios*	2	8	10	2	8	10
Administrariak / *Administrativos*	-	20	20	-	19	19
Plantilaren totala / *Total plantilla*	30	47	77	25	45	70
Guztira / *Total*	38	48	86	33	46	79

26. ITXI OSTEKO EGITATEAK

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

26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.

27. NEGOZIO-KONBINAZIOAK

2016ko apirilaren 11n, "Vivienda y Suelo de Euskadi SA - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA" (sozietate xurgatzailea) eta "Orubide SA" (sozietate xurgatua) merkataritza-sozietateetako administrazio-kontseiluek bi sozietateak xurgatuz fusionatzeko proiektua onetsi zuten; horren arabera, lehenak oinordetza unibertsalaren bidez bigarrenaren ondarea eskuratu zuen, hori desagertu egin zen eta xurgatzailearen kapital soziala handitu egin zen, erakunde xurgatuko kideei akzioak esleitzeko. Bi sozietate esku-hartzaileak Eusko Jaurlaritzaren menpeko sozietate publikoak dira. Ekainaren 21eko 95/2016 Dekretuaren arabera (2016ko ekainaren 28ko EHAAn argitaratu zen), fusioa onetsi egin zen, administrazio-kontseiluek 2016ko apirilaren 11n onetsiriko fusio-proiektu komunean adierazitako baldintzetan. Fusio-proiektu komuna 2016ko maiatzaren 12an gorde zen Arabako Merkataritza Erregistroan, eta egitate hori 2016ko maiatzaren 20an argitaratu zen Merkataritza Erregistroaren Aldizkari Ofizialean. 2016ko ekainaren 28an, sozietateetako batzar nagusi unibertsalek aho batez onetsi zuten fusioa.

Xurgapen bidezko fusioa 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokion balantzean oinarrituta egin zen (kontabilitate-ondorioak 2016ko urtarrilaren batean izan ditu). ORUBIDEk VISESAri eskualdatutako aktiboak eta pasiboak VISESAren kontabilitatean erregistratu ziren, zegokien zenbatekoan, eragiketa burututakoan, taldearen kontu bateratuetan, kontabilitate-ondorioen datan; kasu honetan, ez ziren 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldirako onetsitako ORUBIDEren banakako kontuez desberdinak izan. Erakunde xurgatzaileak ez zuen etorkizunean ordainketarik egin behar negozio-konbinazioaren baldintzen arabera. Diru-sarrera guztiak eta ekitaldiko emaitza osoa ekitaldiaren hasieratik egotzi ahal zitzaizkion negozio-konbinazioari, zeren eta, kontabilitate-ondorioetarako, onartzen zelako sozietate xurgatuaren eragiketak sozietate xurgatzaileak egin dituela 2016ko urtarrilaren 1etik, hau da, ekitaldia hasi den datatik.

27. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Con fecha 11 de abril de 2016 los Consejos de Administración de las mercantiles "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (Sociedad absorbente) y "Orubide, S.A."(Sociedad absorbida) aprobaron el proyecto de fusión por absorción de ambas sociedades, adquiriendo la primera por sucesión universal el patrimonio de la segunda que se extingue y aumentando el capital social de la absorbente para la atribución de nuevas acciones a los socios de la entidad absorbida. Ambas sociedades intervinientes son sociedades públicas dependientes del Gobierno Vasco. Por Decreto 95/2016 de 21 de junio del Gobierno Vasco publicado en el BOPV de fecha 28 de junio de 2016 se aprobó la fusión en los términos indicados en el Proyecto común de fusión aprobado por los Consejos de Administración en la mencionada fecha 11 de abril de 2016. El proyecto común de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Álava el día 12 de mayo de 2016 y publicado dicho hecho en el BORME el día 20 de mayo de 2016. Con fecha 28 de junio de 2016 las Juntas Generales Universales de las sociedades adoptaron por unanimidad la aprobación de la fusión.

La fusión por absorción se realizó en base al balance correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, con efectos contables el 1 de enero de 2016. Los activos y pasivos transmitidos por ORUBIDE a VISESA se registraron en la contabilidad de VISESA por el importe que correspondía a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas consolidadas del grupo a la fecha de efectos contables, que no diferían en este caso, de las cuentas individuales de ORUBIDE aprobadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. No existían pagos futuros que la entidad absorbente estuviera obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocio. La totalidad de los ingresos y el resultado íntegro del ejercicio fueron imputables a la combinación de negocios desde el inicio del ejercicio, toda vez que, a efectos contables, las operaciones de la sociedad absorbida se entendieron realizadas por la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2016, es decir, desde la fecha de inicio del ejercicio.

Hauek ziren xurgapen bidezko fusio-eragiketa justifikatzen zuten arrazoi ekonomikoak:

- Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluaren 2013ko uztailaren 30eko erabakiak, Euskadiko sektore publikoa berrantolatzeko eta arrazionalizatzekoak, betetzea.

- Fusioak administrazioko sinergiak eta finantza-sinergiak ekartzen ditu. Horri esker, bikoiztasun antolatuak kentzen dira, kudeaketa-kostuak murrizten dira eta Eusko Jaurlaritzaren plan estrategikoak betetzea errazten da. Era berean, ORUBIDEren akziodunek etekina aterako zioten VISESAren tamaina handiagoari eta kreditu- eta likidezia-arriskurako esposizio txikiagoari.

Las razones económicas que justificaron la operación de fusión por absorción fueron:

- Dar cumplimiento a las decisiones del Consejo del Gobierno Vasco de 30 de julio de 2013 para el redimensionamiento y racionalización del Sector Públcio en Euskadi.

- La fusión implica sinergias en la administración y sinérgias financieras. Permite eliminar duplicidades organizadas, reducir costes de gestión y facilitar el cumplimiento de los planes estratégicos del Gobierno Vasco. Asimismo, los accionistas de ORUBIDE se beneficiaron del mayor tamaño de VISESA y de su menor exposición al riesgo de crédito y liquidez.

Sozietate xurgatzaileak sozietate xurgatua xurgatzeagatiko fusioaren truke-tasa VISESAren eta ORUBIDEren 2015eko abenduaren 31ko ondare sozialen balio errealean oinarrituta zehaztu zen eta hauxe izan zen: VISESAren 0,000113 akzio ORUBIDEren akzio bakoitzeko. Halaber, eskudiruzko konpentsazio bat zehaztu zen, merkataritza-sozietateen egiturazko aldaketei buruzko legearen 25. artikuluak ezarritako baldintzetan, "gailur" izenekoei erantzuteko asmoz; konpentsazio horren zenbatekoa 11.437,22 euro zen. Guztira 113 akzio berri jaulki ziren; 3.005,06 euroko balio nominala zutenez, VISESAren kapital soziala 339.571,78 euro handitzea ekarri zuten.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente que fue determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de VISESA y ORUBIDE a fecha de 31 de diciembre de 2015 fue de 0.000113 acciones de VISESA por cada acción de ORUBIDE. Asimismo, se determinó una compensación en efectivo en los términos del artículo 25 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, con el objeto de atender a los denominados "picos", estableciéndose dicha compensación en un importe de 11.437,22 euros. El número total de nuevas acciones emitidas ascendió a 113 acciones, que a su valor nominal de 3.005,06 euros implicaron un incremento en el capital social de VISESA de 339.571,78 euros.

Fusioa baino lehen VISESAren esku zeuden ORUBIDEren akzioak, ORUBIDEren kapital sozialaren % 57,10 baitziren, amortizatu egin ziren.

Las acciones de ORUBIDE en poder de VISESA anteriormente a la fusión y representativas de un 57,10% del capital social de ORUBIDE fueron amortizadas.

VISESAk fusioaren arabera jasotako ondarearen kontabilitate-balio garbiaren eta VISESAk jaulkitako akzio berrien balio nominalaren (eskudiruzko konpentsazioa barne) arteko diferentzia jaulkipen-primatzat jotzen zen; kalkulatu zen 4.257,97 euro zirela jaulkitako VISESAren 113 akzio berrietako bakoitzerako, hau da, 481.150,61 euro guztira.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por VISESA en función de la fusión y el valor nominal de las nuevas acciones emitidas por VISESA mas la compensación en efectivo, se consideró prima de emisión, calculada en 4.257,97 euros para cada una de las 113 nuevas acciones de VISESA emitidas, es decir, por un importe total de 481.150,61 euros.

Fusio-eragiketa hori abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko sozietateen gaineko zergari buruzkoak, VI. tituluko VII. kapituluan

La operación de fusión se sometió al régimen tributario especial de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VI de la

ezarritako zerga-neutraltasunaren zerga-araubide bereziaren menpe zegoen; horretarako, eta foru-arau horren 114. artikuluan xedaturikoaren arabera, ezarritako moduan eta epeetan jakinarazi zitzaion eragiketa zerga-administrazioari.

Norma Foral 37/213, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Álava, a tal efecto, y según lo previsto en el artículo 114 de la referida Norma Foral, la presente operación fue comunicada a la Administración Tributaria en la forma y plazos establecidos.

Erakundeen administratzaileek langileen estatutuaren 44. artikulua, enpresaren oinordetza arautzen baitu, bete zuten.

Los administradores de las entidades cumplieron con el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores que regula la sucesión de empresa.

Abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gaineko zergari buruzkoak, 110. artikuluan ezarritakoa betez, informazio hau jasota geratzen da:

En cumplimiento con el artículo 110 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del impuesto sobre sociedades, se hace constar la siguiente información:

a) Ez zegoen amortizatu beharreko ondasun eskualdaturik.

a) No existieron bienes transmitidos que sean susceptibles de amortización:

b) Xurgatutako erakundearen azken balantze itxia 2015eko abenduaren 31koa zen, eta hauxe da haren edukia:

b) El último balance cerrado por la entidad absorbida databa de fecha 31 de diciembre de 2015 y su contenido se transmite a continuación:

AKTIBOA / *ACTIVO*	2015/12/31 / *31/12/2015*	ONDARE GARBIA ETA PASIBOA / *PATRIMONIO NETO Y PASIVO*	2015/12/31 / *31/12/2015*
ONDARE EZ-ARRUNTA / *ACTIVO NO CORRIENTE*	-	**ONDARE ARRUNTA / *PATRIMONIO NETO***	**1.939.972**
		Funts propioak / *Fondos propios*	**1.939.972**
		• Kapitala / *Capital*	
		• Eskrituretan jasotako kapitala / *Capital escriturado*	3.730.000
		• Erreserbak / *Reservas*	6.240
		• Ekitaldiko emaitza / *Resultado del ejercicio*	(1.796.268)
		PASIBO EZ-ARRUNTA / *PASIVO NO CORRIENTE*	-
AKTIBO ARRUNTA / *ACTIVO CORRIENTE*	**31.021.382**	AKTIBO EZ-ARRUNTA / *PASIVO CORRIENTE*	**29.081.410**
Izakinak / *Existencias*	**27.800.604**	Epe laburreko hornidurak / *Provisiones a corto plazo*	**2.452.073**
	3.025.860	Epe laburreko zorrak / ***Deudas a corto plazo***	**23.074.734**

Merkataritza-zordunak eta beste kontu batzuk ***/ Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar***	25.217	• Kreditu-erakundeekiko zorrak / *Deudas con entidades de crédito*	23.074.734
• Salmentengatiko eta zerbitzuak emateagatiko bezeroak / *Clientes por ventas y prestaciones de servicios*	2.982.363	Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko epe laburreko zorrak / *Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo*	**3.179.607**
• Bezeroak, taldeko enpresak eta elkartutakoak / *Clientes, empresas del grupo y asociadas*	6		
• Zerga arruntagatiko aktiboak / *Activos por impuesto corriente*	18.274	Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / *Acreedores comerciales y otras Cuentas a pagar*	**374.996**
• Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk / *Otros créditos con las Administraciones Públicas*	**812**	Hornitzaileak / *Proveedores*	373.964
		Administrazio publikoekiko beste zor batzuk / *Otras deudas con las Administraciones Públicas*	1.032
Epe laburreko periodifikatzeak / ***Periodificaciones a corto plazo***	**194.106**		
Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk ***/ Efectivo y otros activos líquidos equivalentes***	194.106		
Diruzaintza / *Tesorería*			
AKTIBOA, GUZTIRA / ***TOTAL ACTIVO***	**31.021.382**	ONDARE NETOA ETA PASIBOA, GUZTIRA / *TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO*	**31.021.382**

c) Eskuratutako ondasun guztiak kontabilitate-liburuetan sartu ziren, erakunde eskualdatzailearen liburuetan agertzen ziren zenbateko berean.

d) Erakunde eskualdatzaileak jasotako zerga-onuren zerrenda, horiei dagokienez erakundeak betekizun jakin batzuk bete behar baizituen, aipatutako foru-arauaren 108. artikuluaren 1. eta 2. ataletan ezarritakoaren arabera, erakundeari aplikatu ahal baitzaizkion. VISESAren parte ziren sozietateek ez zuten beharrizanik zor fusio datan.

c) Todos los bienes adquiridos fueron incorporados a los libros de contabilidad por el mismo importe por el que figuraban en los de la entidad transmitente.

d) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad debió asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 108 de la mencionada Norma Foral, aplicable a la Entidad, a la fecha de fusión no existían obligaciones pendientes por parte de la sociedad transimente en las que se subrogó VISESA.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2017KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

2017KO EKITALDIKO KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2017

1. SOZIETATEAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2017. ekitaldian VISESAk bere jarduera nagusia aurreko ekitaldietako jardueren ildo beretik garatzen jarraitu du. Hala, etxebizitza babestuak sustatu ditu.

Modu osagarrian, sozietateak erosteko aukerarekin errentamenduaren bidez salmentaren modalitatea eskaintzen jarraitu du, azken ekitaldietako joerari jarraiki. Ildo horri eutsiz, 2017. urtean ibilgetuari gutxi gorabehera 7 milioi euroko zenbatekoa erantsi zaio. Hala ere, ekitaldi honetan mugarri adierazgarriena ALOKABIDE sozietateak Zabalganan 293 babes ofizialeko etxebizitzen gainean 170 etxebizitzen erosketa aukera erabiltzearekin bat dator. Aukera hori 2016. urteko urtarrilaz gero zuen eta, beraz, desinbertsio garbia 15.6 milioi eurokoa izan da.

Bestalde, 2016. ekitaldian Zorrotzaurreko eremutik RD-17 lurzatia Kutxabanki saldu zionean gertatutakoaren antzera, ekitaldi honetan sozietateak zenbateko garrantzitsua lortu du lurzorua saldu ostean. Nagusiki, hiru lurzati saldu ditu Zorrotzaurreren eremuan, 2015. urtean lizitazioan jarri eta adjudikatu ondoren.

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 236 mila eurokoa izan zen 2017. ekitaldian (228 mila euro 2016. urtean).

Azkenik, sozietateak SmartEnCity europar proiektuan duen partaidetza azpimarratu behar da. Gasteizko Koronazio auzoan garatzen ari da. Aipatu proiektua sozietaterako aukera bat da sustapenaren jarduera nagusia anitz dadin ikertzeko orduan.

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2017, VISESA ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo esta la promoción de viviendas protegidas.

Adicionalmente, la Sociedad ha continuado ofreciendo la modalidad de venta mediante el Arrendamiento con opción de compra que viene presentándose en los últimos ejercicios, habiéndose incorporado al inmovilizado un importe aproximado de 7 millones de euros en 2017, si bien en este ejercicio el hito más significativo ha correspondido al ejercicio de la opción de compra por parte de la Sociedad ALOKABIDE sobre 170 de las 293 viviendas de Protección oficial en Zabalgana que mantenía desde enero de 2016 dando lugar a una desinversión neta de unos 15,6 millones de euros.

Por otro lado, tal como ya sucedió en el ejercicio 2016 con la venta de la parcela RD-17 del ámbito de Zorrozaurre a Kutxabank, en el presente ejercicio la Sociedad ha registrado una importante cifra de ventas de suelo derivada principalmente de la venta de tres parcelas en el ámbito de Zorrozaurre que fueron objeto de licitación y adjudicación en 2015.

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 236 miles de euros en el ejercicio en 2017 (228 miles de euros en 2016).

Por último cabe destacar la inmersión de la sociedad en el proyecto europeo SmartEnCity que se desarrolla sobre el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz. Este proyecto se presenta como una oportunidad para la Sociedad de investigar la diversificación de la actividad principal de promoción.

a) Sustapen jarduerari dagokionez:

2017. ekitaldian sozietateak hurrengo sustapenak lizitazioan jarri eta adjudikatu ditu:

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

En el ejercicio 2017 la Sociedad ha procedido a la licitación y adjudicación de las siguientes promociones:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	ETXEBIZITZA KOP. / Nº VIVIENDAS	LIZITAZIO URTEA / AÑO LICITACION	ADJUDIKAZIO URTEA /AÑO ADJUDICACION
SANTURTZI 32 BOEa/VPOa	32	2016	2017
ORTUELLA 36 ES/VS + 48 ES/VS	84	2016	2017
BASURTO 78 BOE/VPO	78	2016	2017
BOLUETA 190 BOE/VPO	190	2017	2017
BARAKALDO 72 BOE/VPO	72	2017	2018
AZKOITIA 14 ES/VS + 16 BOE/VPO	30	2017	2018
ZARAUTZ 20 BOE/VPO + 30 ET/VPT	50	2017	2018
BASAURI 65 BOE/VPO	65	2017	2018
	601		

Ekitaldian egindako eskriturei dagokienez, 2017. urtean honako sustapenak eman eta horien eskriturak gauzatzen hasi dira:

- 96 BOE Leioandi – Leioan
- 48 BOE Oinaurre - Irunen
- 32 ES Oinaurre – Irunen (Alokabideri)

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2017 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

- 96 VPO en Leioandi – Leioa
- 48 VPO en Oinaurre - Irun
- 32 VS en Oinaurre – Irun (a Alokabide)

Eskrituren guztizko zenbatekoari erreparatuz, 2017. urtean 245 etxebizitza izan dira honako zerrendaren arabera:

En cuanto al importe total de escrituraciones en 2017 ha ascendido a 245 viviendas siendo la relación de viviendas escrituradas tal que:

	2017AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS ESCRITURADAS 2017					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL	%
SESTAO LABARIEGA 100 BOE / VPO	1				1	
BILBAO MIRIBILLA 96 BOE / VPO	1				1	
BILBAO AMEZOLA 126 BOE / VPO	4				4	
SONDIKA 101 BOE / VPO	1				1	
BASAURI BASOZELAI 96 BOE / VPO	1				1	
DURANGO SAN ROKE 144 BOE / VPO	1				1	
BASAURI SARRATU 60 BOE / VPO	4				4	
LEIOA LEIOANDI 100 BOE / VPO	2				2	
LEIOA LEIOANDI 108 BOE / VPO	20				20	
LEIOA LEIOANDI 96 BOE / VPO	91				91	
BARAKALDO EL CARMEN 92 BOE / VPO	16				16	
GERNIKA 86 BOE / VPO	3				3	
GUZTIRA / TOTAL BIZKAIA	145	-	-	-	145	59,18%
ESKORIATZA 32 ET / VPT				1	1	
HERNANI SAGASTIYA 74 BOE / VPO	3				3	
EIBAR EGAZELAI 62 BOE / VPO	15				15	
IRUN OINAURRE 48 BOE / VPO	48				48	
IRUN OINAURRE 32 ES / VS		32			32	
GUZTIRA / TOTAL GIPUZKOA	66	32	-	1	99	40,41%
IRUÑA DE OCA 64 BOE / VPO	1				1	
GUZTIRA / TOTAL ARABA	1	-	-	-	1	0,41%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	212	32	-	1	245	100,00%
%	86,53%	13,06%	0,00%	0,41%	100,00%	

Eskriturak izan dituztenen zenbateko ekonomikoak lurraldeen eta tipologien 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:

	PRECIO VENTA VIVIENDAS ESCRITURADAS 2017 (Miles de Euros)					
PROMOCIÓN	VPO	VS	VPOa	VPT	TOTAL	%
BIZKAIA	19.997				19.997	61,78%
GIPUZKOA	9.440	2.640		170	12.250	37,84%
ARABA	123				123	0,38%
TOTAL TERRITORIOS	29.559	2.640	-	170	32.370	100,00%
%	91,32%	8,16%	0,00%	0,52%	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2017. urtean 24 garaje, 2 lokal eta trasteleku bati buruzko eskriturak egin dira eta guztira salmentaren balioa 382 mila eurokoa izan da.

Bestalde, 2017. ekitaldian Eusko Jaurlaritzarekin salerosketa kontratua sinatu da, 28 etxebizitza berri egiteko eta 2018. urtean entregatzeko:

En cuanto a los elementos libres, en 2017 han sido escriturados 24 garajes, 2 locales y 1 trastero que totalizan un importe de venta total de 382 miles de euros.

Por otra parte, durante el ejercicio 2017 se ha suscrito contrato de compraventa con el Gobierno Vasco por 28 nuevas viviendas que serán objeto de entrega en 2018:

	Nº VIVIENDAS ANTICIPADAS 2017				
PROMOCIÓN	VPO	VS	VPOa	VPT	TOTAL
IRUN OINAURRE 32 VPOa			10		10
HONDARRIBI 33 VPOa			18		18
	-	-	28	-	28

Beraien Salmenta prezioek ondorengoei erantzuten dizkiete:

Sus precios de venta obedecen a:

	2017AN AURRERATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2017 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)				
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	ES / VS	BOEa / VPOa	ET / VPT	GUZTIRA / TOTAL
IRUN OINAURRE 32 BOEa / VPOa			1.401		1.401
HONDARRIBI 33 BOEa / VPOa			2.506		2.506
	-	-	3.907	-	3.907

	PRECIO VENTA VIVIENDAS ANTICIPADAS 2017 (Miles de Euros)				
PROMOCIÓN	VPO	VS	VPOa	VPT	TOTAL
IRUN OINAURRE 32 VPOa			1.401		1.401
HONDARRIBI 33 VPOa			2.506		2.506
	-	-	3.907	-	3.907

b) Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

Errentamenduaren jarduera erosteko aukerarekin: Jarduera honi 2013. ekitaldian ekin zitzaion eta pertsonei 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.

2017. ekitaldian, aurreko ekitaldietan etxebizitza huts gehienak eskaini ondoren, modalitate honetara aurreko urteetako batez bestekoa baino elementu gutxiago erantsi dira (bereziki, 2016. urtean Zabalganako 314 etxebizitza Alokabideri pasa zitzaizkiola kontuan hartuta). Sozietateak AROCen 188 kontratu berri sinatu ditu (ez dira horien barruan desegindako kontratuak sartzen, ekitaldian berriz sinatu arren). Ekitaldian sinatutako kontratuetatik, 41 (387 2016. urtean) etxebizitza eta lotutako elementuei buruzkoak (39, elementu berrien gainean) izan dira eta 147 (2016. urtean 183) elementu libreei buruzkoak (132, elementu berrien gainean).

2017. 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 persona cuya preferencia de acceso es la de compra. Estas personas que por diversos motivos y principalmente por dificultad de acceso a la financiación no están en disposición de realizar la adquisición en el momento inicial, pero su intencionalidad es la de terminar adquiriéndola en el medio plazo.

En el ejercicio 2017 y tras ofertar en ejercicios anteriores la mayoría de las viviendas vacías, la incorporación de elementos a esta modalidad ha sido inferior a la media de los años previos (especialmente considerando que en 2016 se incorporaron 314 viviendas de Zabalgana a Alokabide). La Sociedad ha suscrito 188 nuevos contratos de AROC (No se consideran dentro de éstos los contratos rescindidos que se han vuelto a firmar en el ejercicio). De los contratos firmados en el ejercicio, 41 (387 en 2016) han correspondido a viviendas y elementos vinculados (39 sobre nuevos elementos) y 147 (183 en 2016) a elementos libres (132 sobre nuevos elementos).

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismoas en 2017 y su coste han sido los siguientes:

2017. URTEA AROC-I ERANTSITAKO ELEMENTUA / ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC EN 2017 (Milaka Euro) / (Miles de Euros)

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	KOP. / Nº	KOSTUA / COSTE	%
Etxebizitzak / Viviendas	14	1.355	
Garajeak / Garajes	34	346	
Lokalak / Locales	7	341	
BIZKAIA	55	2.042	29,16%
Etxebizitzak / Viviendas	8	1.591	
Garajeak / Garajes	75	753	
Lokalak / Locales	-	-	
Trastelekuak / Trasteros	3	13	
GIPUZKOA	86	2.357	33,66%
Etxebizitzak / Viviendas	17	1.806	
Garajeak / Garajes	9	105	
Lokalak / Locales	4	692	
ARABA	30	2.603	37,17%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	171	7.002	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	Nº	%
Total Viviendas	39	22,81%
Total Garajes	118	69,01%
Total Locales	11	6,43%
Total Trasteros	3	1,75%
	171	100,00%

Erosketa aukerarekin errentamendu elementuen eskriturak egitearen atalean, 2017. urtean 2019 kontraturi zegozkion erosketa aukerak gauzatu dira (47 2016. urtean). Etxebizitza horietatik 170 ALOKABIDEri errentatutakoekin bat datoz.

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2017 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 219 contratos (47 en 2016). 170 de estas viviendas han correspondido a las arrendadas a ALOKABIDE.

	ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 2017 (Miles de Euros)		
PROMOCIÓN	Nº	PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	%

Etxebizitzak / Viviendas	-	-	
Garajeak / Garajes	1	12	
Lokalak / Locales	2	127	
BIZKAIA	3	139	0,47%
Etxebizitzak / Viviendas	-	-	
Garajeak / Garajes	3	51	
Lokalak / Locales	-	-	
GIPUZKOA	3	51	0,17%
Etxebizitzak / Viviendas	211	29.290	
Garajeak / Garajes	2	24	
Lokalak / Locales	-	-	
ARABA	213	29.313	99,36%
GUZTIRA LURRELDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	219	29.504	100,00%

2017. urtean AROCen saldutako elementuen banaketa hurrengoa da:

La distribución por tipo de elemento de los elementos vendidos en AROC en el año 2017 es la siguiente:

	KOP / Nº	%
Etxebizitzak / Viviendas	211	123,39%
Garajeak / Garajes	6	3,51%
Lokalak / Locales	2	1,17%
	219	128,07%

2017. urtean AROCen kontratu berriak sinatzen jarraitzen dute, salmenta modalitate honi elementu berriak eransten ari dira eta erosketa aukerak burutzen ari dira, beraz, salmenta modalitate hau herritarrek ondo onartzen dute.

La continuidad en la suscripción de nuevos contratos de AROC así como la de incorporación de nuevos elementos a esta modalidad de venta así como del ejercicio de las opciones de compra en 2017 muestran la buena aceptación de esta modalidad de venta entre la ciudadanía.

c) Lurzoruen salmentei dagokienez:

2017ko urtarrilaren 31n "VTVEZORROZAURRE, S. COOP." sozietateari, Zorrotzaurreko area mistoaren 1 Jarduera Integratuko 1 Egikaritze Unitatearen barruan, SI-3, SI-4 eta DB-1 lurzatiak eskualdatzea eskritura publikoan egiletsi da eta zenbatekoa 25.001.000 eurokoa izan da, baina ekitaldiaren amaiera kobratzeke 10.000.400 euro gelditu dira. Salmenta prezioaz gain, eragiketa honi esker, VISESAk lurzoru horietan urbanizazio gastuak (3,6 milioi euro) berreskuratu ditu.

Gainera, sozietateak hirugarren batekin RD-1 lurzatiaren gainean jabetza indibisoa trukatu du, Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren eskutik jaso ostean eta horren ordez RD-5 eta RD-9 lurzatietan jabetza indibisoak lortu ditu. Zenbatekoa 1.214.543,65 eurokoa izan da. Modu osagarrian, 2017. urtean gainazalen eskubideak eskualdatu dira eta balioa 11.174,65 eurokoa izan da.

c) En relación con Ventas de Suelos:

Con fecha 31 de Enero de 2017 se ha formalizado en escritura pública la transmisión a la Sociedad "VTVEZORROZAURRE, S. COOP" de las parcelas SI-3, SI-4 y DB-1 incluidas en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre por importe de 25.001.000 euros (quedando pendiente de cobro al término del ejercicio 10.000.400 euros). Además del precio de venta esta operación le ha permitido a VISESA recuperar gastos de urbanización incurrida en estas parcelas por importe de 3,6 millones de euros,

Además, la Sociedad ha procedido a permutar con un tercero un proindiviso sobre la parcela RD-1 recibida de la Administración de la Comunidad Autónoma del Pais Vasco por otros proindivisos sobre las parcelas RD-5 y RD-9 por importe de 1.214.543,65 euros. Adicionalmente han sido transmitidos en 2017 derechos superficiantes por valor de 11.174,65 euros en el ejercicio.

d) Hirigintza zerbitzuak eskaintzeko jarduera berria:

Orubiderekin bat egitearen ondorioz, 2016. ekitaldian VISESAk jarduera berria garatzeari ekin zion, lehen lehenengo sozietateak eskaintzen baitzuen. Hala, udalei hirigintza zerbitzuak ematen zaizkie.

2016-05-10ean Eibarko Udalarekin hitzarmena sinatu zen Txontaren eremuan jarduera integratua garatu eta kudeatzeko prozesuan aholkularitza izan zezan. Urte askotako egutegian garatu behar den hitzarmenaren zenbateko orokorra 900 mila eurokoa zen eta 2017. urtean 53 mila euro fakturatu dira (60 mila 2016. urtean).

d) Actividad de prestación de servicios urbanísticos:

Fruto de la fusión con Orubide, en el ejercicio 2016 VISESA inició el desarrollo de una nueva actividad antes desarrollada en esta primera Sociedad, consistente en la prestación de servicios urbanísticos a ayuntamientos.

Con fecha 10-05-2016 se suscribió un convenio con el ayuntamiento de Eibar para el asesoramiento en el proceso de desarrollo y gestión de la actuación integrada en el área de Txonta. El importe global del convenio a desarrollar en un calendario plurianual ascendía a 900 miles

Lege epaiak eremuan HAPOaren azkeneko aldaketa partziala nulutzat aitortu ondoren, 2017ko azaroaren 22an hitzarmena salatu da. Hori dela-eta, eremuko aukera berriak aztertzeko, zerbitzuen eskaintza berria gauzatu nahi da eta 17 milioi eurokoa izango da. Sozietatearen iritziz, prestazio honekin eremuaren garapenari lotuta jarraitzen du eta etorkizunean eremuan hirigintzaren kudeaketa ekintza handiagoak garatzeko abantaila estrategikoa ematen dio.

Testuinguru berdinean, 2016-11-24an Lekeitioko Udalarekin hitzarmena sinatu zen area degradatu aitortzeko San Andres auzoaren eremua eta, bide batez, berriz urbanizatzeko. Guztira 17 mila euro dira eta VISESAk hurrengo lanak burutu beharko ditu:

- Area degradatuaren aitorpena izapidetzea.

VISESAk eskaintzak prestatzeko pleguak egitean aholkularitza eta laguntza teknikoa emango ditu, baita lanen adjudikaziodun suertatzen diren enpresak kontratatzeko aholkatu ere.

- Urbanizazio espedientea

Aholkularitza
Urbanizazio obrak zuzentzea.
Laguntzen arloan Udalari aholkuak ematea.
Izan daitezkeen desjabetzean koordinatu eta kudeatzea.

2017. urtean kontzeptu horrengatik 6 mila euro fakturatu dira eta gainerakoa gauzatzea 2018. urterako gelditu da. Lankidetza hori sozietatearentzat lehenengo harremana izan da, etorkizunean aipatu areak gara daitezen zerbitzuak zabaldu ahal izateko.

de euros, habiendo sido la facturación en 2017 de 53 miles de euros (60 miles en 2016).

Con motivo la declaración de nulidad por sentencia Judicial de la última modificación parcial del PGOU en el ámbito se ha producido la denuncia del convenio con fecha 22 de noviembre de 2017. Con motivo de este hecho y al efecto de estudiar las nuevas posibilidades del ámbito se pretende formalizar una nueva prestación de servicios por importe de 17 miles de euros. La Sociedad entiende que esta prestación le permite continuar ligado al desarrollo del ámbito y le otorga una ventaja estratégica para desarrollar mayores acciones de gestión urbanística en el ámbito en el futuro.

En este mismo contexto, con fecha 24-11-2016 se ha firmó un convenio con el ayuntamiento de Lekeitio para la declaración de área degradada del ámbito del barrio de San Andrés así como la Reurbanización de dicho ámbito por importe de 17 miles de euros , siendo los trabajos a desarrollar por VISESA los siguientes:

- Tramitación de la declaración de área degradada

VISESA prestará asesoramiento y apoyo técnico en la elaboración de pliegos para la preparación de ofertas y asesoramiento en la contratación de las empresas que resulten adjudicatarias de los trabajos

- Expediente de Urbanización

Asesoramiento
Dirección de obras de urbanización
Asesoramiento al ayuntamiento en materia de ayudas

Coordinación y gestión de posibles expropiaciones
En 2017 se ha facturado por este concepto la cifra de 6 miles de euros quedando pendiente de ejecución el resto en 2018. Esta colaboración se ha concebido por la Sociedad como un primer contacto que puede posibilitar una futura ampliación de servicios en el desarrollo de las mencionadas áreas.

e) Lurzoruaren proiektu handietan mugarri nagusiak:

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

Bolueta 108 BOE eta 63 ES eraikitzeko lanak gauzatzen jarraitu dira eta 2018. urtean amaitzea aurrez ikusia dago. Horrez gain, 190 BOEen hurrengo dorrea eraikitzeko lizitazioa nahiz adjudikazioa egin dira eta lanei ekin zaie.

Halaber, aurrera egin da lau urbanizazio faseen lehenengoarekin eta 2018. urteko lehenengo lauhilekoan amaitzea nahi dute. Kontzeptu horrengatik guztira 400 mila euro gastatu dira.

Sozietateak 2018. urtean bigarren faseko obrak lizitazioan jarri, adjudikatu eta hastea aurrez ikusten du.

Zorrotzaurren 2017. urtean proiektuaren mugarri nagusiak honakoak izan dira: 2016. urtean urbanizazio proiektua hasieran onartu ostean, aurten behin betiko onartu da, beraz, 2018. urtean obrak lizitazioan jarri eta hasteko izapideei ekingo zaie. Horiekin Deustuko kanalaren eskuinaldea eta etorkizunean uhartea izango denaren hego nahiz iparraldeko muturrak hiritartuko dira. Era berean, urbanizazioa gauzatzen jarraitu da eta, horretarako, kalte-ordainak eta bestelako karga urbanistikoak ordaindu zaizkie Itun Batzarrari eta Batzorde Kudeatzaileari.

Horrez gain, VISESAk San Ignacioko zubiko obrak lizitazioan jarri eta adjudikatu ditu eta 8,3 milioi euro gastatuko dira, 10,2 milioi euroko oinarrizko aurrekontuaren gainean. Zubi hau gauzatzean, zati batean Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari 5 lurzatiren prezioa ordaintzen zaio, ekitaldi berean sinatutako hitzarmenaren arabera, 2016. ekitaldian eskualdatutako etxebizitza bezala sustatzeko.

e) Principales hitos en los grandes proyectos de suelo:

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

En Bolueta, se ha continuado con la ejecución de las obras de edificación de 108 VPO y 63 VS y su finalización está estimado se produzca durante el 2018. Adicionalmente se ha licitado adjudicado e iniciado la edificación de la siguiente torre de 190 VPO.

También se ha avanzado en la ejecución de la primera de las cuatro fases de urbanización, previéndose la finalización de la mismas para el primer cuatrimestre de 2018, habiéndose incurrido en el ejercicio en una inversión total por este concepto de 400 miles de euros.

La Sociedad prevé que durante el año 2018 se liciten, adjudiquen e inicien las obras de la segunda Fase.

En Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2017 han sido los siguientes; Tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización que incluye toda la margen derecha del canal de Deusto y Puntas norte y Sur de la futura isla en el año 2016, durante el presente año ha sido Aprobado Definitivamente, lo que permite iniciar los trámites para su licitación e inicio de obras en el próximo año 2018. Así mismo, se ha avanzado en la ejecución de la urbanización mediante el abono de indemnizaciones y otras cargas urbanísticas a la Junta de Concertación, así como, a la Comisión Gestora.

Adicionalmente VISESA ha procedido a la licitación y adjudicación de las obras del Puente de San Ignacio por importe de 8,3 millones de euros, frente al presupuesto tipo de 10,2 millones de euros. La ejecución de este puente constituye parcialmente el pago a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi del precio de 5 parcelas para su promoción como vivienda transmitidas

Azkenik, sozietateak 3 lurzatitan UE 1 Egikaritze Unitatearen Batzarrean ekarpenen zati bat gauzatu du eta 8.292.313,26 eurokoa izan da. Soberakina gelditu da eta 2018. urtean gauzatzea espero da.

VISESAren proiektuei dagokienez, 2016. urtean Deustu Behekoa eta San Ignacioko lurzatien oinarrizko proiektuak kontratatu eta jaso ziren eta 2017. ekitaldian San Ignacioko lurzatien gauzatze proiektua kontratatu eta burutu da. Gainerakoak gauzatzear daude.

Azkenik, Zorrotzaurreko proiektuari buruz, VISESAk eskriturak egin ostean, hainbat lurzati eskualdatu ditu, aurreko atalean lurzoruen salmenten puntuan zehazten den bezala.

Sestaoko Vega Galindon 1. Egikaritze Unitateak birpartzelazio proiektua eta urbanizazio proiektua behin betiko onartuak ditu. Aipatutakoaren jabea oso-osorik VISESA da eta tipologia desberdineko 328 etxebizitza babestu eraikitzea aurrez ikusia dago. Horretarako, lurzoruari kutsadura kendu zaio eta 2014. urteaz gero UE1en urbanizazio obren lehenengo fasea amaitu da. 2015. urtean 58 ES, 53 BOE eta 52 BOE alokairuan eraikitzeko obrak adjudikatu eta hasi ziren eta 2017. urtean obrak gauzatzez bukatu dira. Hala, 2018. urtean entregatuko dira. Urbanizazioari dagokionez, bigarren fasea gauzatzeke dago eta eraikuntza obrak amaitzen direnean ekingo zaie.

Lurzoruaren proiektuak zenbakietan islatu nahi izanez gero, 2017. urtean Batzorde Kudeatzailearen ordainsariak eta kalte-ordainak ordaindu dira Zorrotzaurren eta 7,6 milioi euro inguru gastatu dira. Arestian aipatutakoaren arabera, urbanizazio gastu garbiak, berriz, Boluetan 400 mila eurora iritsi dira.

Aurreko proiektuez gain, sozietateak 2017. urtean Zarautzen 20 BOEa eta 30 PTEen sustapena lizitazioan jarri du eta 2018. urtean adjudikatu da VISESA eta Zarauzko Udalaren artean 2016ko ekainaren 3an sinatutako hitzarmena betetzeko. Helburua Zarauzko HAPOaren 2.2. "ALDAPETA" antolaketa arean babes publikoko etxebizitzak

durante el ejercicio 2016 según convenio suscrito en igual ejercicio.

Por último, la Sociedad ha materializado parte de las aportaciones en la Junta de la Unidad de Ejecución de la UE 1 en 3 parcelas por importe de 8.292.313,26 euros, quedando pendiente un remanente que se estima será materializado en 2018.

En lo que a proyectos de VISESA se refiere, durante el año 2016 se contrataron y recibieron los proyectos básicos de las parcelas de Deusto Bekoa y San Ignacio y durante el ejercicio 2017 se ha contratado y realizado el proyecto de ejecución de las parcelas de San Ignacio (las de más inminente ejecución).

Por último, en relación al proyecto de Zorrozaurre, VISESA ha transmitido en escritura varias parcelas tal y como se detalla en el punto referido a ventas de suelos que figura con anterioridad a este.

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, de la que es íntegramente propietaria VISESA y en la que se prevé se edifiquen 328 Viviendas Protegidas de distinta tipología, cuenta con aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización, habiéndose completado las labores de descontaminación y desde 2014 habiéndose finalizado la primera fase de las obras de urbanización de la UE1. En 2015 se adjudicaron e iniciaron las obras de edificación de 58 VS, 53 VPO y 52 VPO de alquiler cuya finalización de ejecución de obra se ha producido en 2017 y se entregarán en 2018. En relación a la urbanización, queda pendiente de ejecutar una segunda fase que se iniciará al término de las obras de edificación.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo, en 2017 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora e indemnizaciones en Zorrozaurre por 7,6 millones de euros aproximadamente y de acuerdo con lo citado anteriormente gastos de urbanización netos en Bolueta por 400 miles de euros.

Además de los proyectos anteriores, la Sociedad ha licitado en 2017 la promoción de 20 VPOa y 30 VPT de Zarautz que ha sido adjudicada en el año

sustatzea da. Xede horrez, VISESAk A-1 lurzati pribatu eraikigarria erosi zuen. 1.936,20 m²-ko azalera zuen eta 2.468 mila euro gastatu zituen; horietatik 1.635 mila euro lurzatiaren urbanizazioa onartzean ordainduko dira eta gainerakoa etorkizunean eraikuntza (lokalak eta etxebizitzak) eta dirua entregatzen denean. Etxebizitza hauek 2018. urtean hasiko dira eraikitzen.

Era berean, 2017ko azaroaren 22an Mundakan "ERREKA" izeneko "ADR_EA18" arean hiriko 2.691 erregistro finka Udaletik VISESAra pasatzeko eskritura publikoa gauzatu da. Halaber, 24 babes ofizialeko etxebizitza eraikitzeko aprobetxamenduen % 100 pasa zaio eta prezioa 374 mila eurokoa izan da. Etorkizunean eraikuntza (merkataritza lokal bat) eta dirua entregatuta ordainduko da eta, horrela, 2016ko azaroaren 30ean aldeen artean sinatutako hitzarmena beteko da.

2017ko urriaren 31n VISESA eta Bizkaiko Foru Aldundiaren artean hitzarmena sinatu da, egoitza jarduerari dagokion lurzati eraikigarrian babes publiko etxebizitzen sustapena gauzatzeko. Izan ere, Gordexolako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak "A.A.R.-9 ZUBIETE 5" deritza. Salmentarako araubide orokorraren babes ofizialean 15 etxebizitza sustatu eta eraiki nahi dira. Aipatu hitzarmenean VISESAk Gordexolako 1.001 erregistro finka erostea adostu da eta ordain modura etorkizunean sustatutako etxebizitza ekipatu bat jasoko du. Azalera erabilgarria gutxi gorabehera 85 m²-koa izango da eta lotutako eranskinak izango ditu.

2017ko azaroaren 2an VISESA eta Getxoko Udalaren artean hitzarmena legeztatzeari ekin zitzaion eta helburua 34/A eta 40/A Algortako finka bezala identifikatutako lurzatietan alokairuan babes publikoko etxebizitzen sustapena ahalbidetzea da. VISESAk araubide berezian 88 etxebizitza eta araubide orokorrean 48 etxebizitza sustatzea erabaki du eta gutxienez 25 urtez alokairuan mantendu beharko ditu.

2018 para dar cumplimiento al convenio suscrito el 3 de junio de 2016, entre VISESA y el Ayuntamiento de Zarautz para la promoción de viviendas de protección pública en el área de ordenación remitida 2.2 "ALDAPETA" del P.G.O.U. de Zarautz por el que VISESA adquirió la Parcela Privada Edificable A-1, con superficie de 1.936,20 m2s por un importe de 2.468 miles de euros, de los cuales 1.635 miles de euros se abonarán mediante la asunción de la urbanización de la parcela, y el resto mediante la entrega de construcción futura (locales y viviendas) y dineraria. La edificación de estas viviendas se iniciará por lo tanto en 2018.

Así mismo, con fecha 22 de noviembre de 2017 se ha formalizado en escritura pública la transmisión por parte del Ayuntamiento a VISESA de la finca registral nº2691 en el área "ADR_EA18" denominado "ERREKA" en Mundaka clasificada como urbana junto con el 100% de sus aprovechamientos para la edificación de 24 Viviendas de Protección Oficial por un precio de 374 miles de euros, que se abonarán mediante la entrega de construcción futura (un local comercial) y dineraria en cumplimiento con el convenio suscrito entre las partes con fecha 30 de Noviembre de 2016.

Con fecha 31 de Octubre de 2017 se ha suscrito Convenio entre VISESA y Diputación Foral de Bizkaia cuyo objeto es posibilitar la ejecución de una promoción de vivienda de protección pública en la parcela edificable correspondiente a una actuación residencia, denominada en el Plan General de Ordenación Urbana de Gordexola como "A.A.R.-9 ZUBIETE 5", para la promoción y construcción de 15 viviendas de Protección Oficial régimen General para Venta. En dicho convenio se acuerda la adquisición por VISESA de la finca registral nº 1001 de Gordexola, teniendo como contraprestación la entrega futura de una de las viviendas promovidas con superficie aproximada de 85 m2 útiles junto con anejos vinculados y equipada.

El 2 de Noviembre de 2017 se procedió a formalizar un convenio entre VISESA y el Ayuntamiento de Getxo cuyo objeto es la posibilitación de promoción de viviendas de protección pública en alquiler en las parcelas identificadas como Fincas de Algorta nº 34/A y 40/A. VISESA acuerda promover 88

2016. urtean sozietateak birgaitze proiektu berria hasi zuen, Gasteizen Koronazio auzoa zaharberritzeko, Eusko Jaurlaritzak ekimena sustatu ondoren:

2015eko maiatzean euskal enpresa eta erakundeen taldeak Europan nazioarteko partzuergoan proposamen bat aurkeztu zuen, "SmartEnCity" programaren babesean Gasteiz hiri berdeago bihurtzeko. Aipatu programa H2020ren helburuen barruan kokatzen da. 100 hiri hautagaik baino gehiagok 42 proiektu aurkeztu zituzten eta Europar Batasunak hautatutako 4etatik bat izan zen.Proiektu hori 2013-2016rako Etxebizitzaren Plan Gidariak 4. ardatzean sartzen du eta, aldi berean, "SmartEnCity" europar jardueren esparruan ageri da. Birgaitze iraunkor, sozial eta ekonomikoa burutzea du xede eta, gainera, auzo ahulak integratu nahi ditu. Hori da, hain zuzen ere, Gasteizko Koronazio auzoaren kasua.

VISESAk sustatutako jarduera, laburbilduz, ondorengoetan oinarrituko da:

-750 eta 1.313 etxebizitzen arteko oinarrizko energia birgaitzea.
- Gutxienez 750 etxebizitza ur bero sanitarioz eta berogailuz hornitzeko bero sarea instalatzea.

-Azpiegitura integratu elektriko eta termikoa.
-Energia garbiarekin jarduten duten ibilgailuak erabiliz mugikortasun iraunkorra.
-Hiri espazioa zaharberritzea.

Konplexutasuna eta kostua kontuan hartuta, proiektua garatu eta auzora zabaltzeko erakunde publiko desberdinek parte hartu beharko dute eta, gainera, funtsen ekarpenak egin beharko dituzte. Aurreko koadroan bistara daitezke horiek:

viviendas de régimen especial y 48 viviendas de régimen general, y se obliga a mantenerlas en alquiler durante al menos 25 años.
Durante el año 2016 la Sociedad se inició en un nuevo proyecto de rehabilitación destinado a la regeneración del barrio de Coronación en Vitoria-Gasteiz que proviene de una iniciativa del Gobierno Vasco:

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

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

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

ORGANISMO	OBJETO DE APORTACIONES	FONDOS APORTADOS (EUROS)
Comisión Europea		**10.879.960**
	Actuaciones en Coronación:	6.208.803

	Gestión, investigación, coordinación, difusión, monitorización, costesindirectos, etc.	4.671.157	
Gobierno Vasco			**7.610.000**
	Actuaciones en Coronación:	5.300.000	
	Fondo de Garantía:	2.310.000	
Ayuntamiento Vitoria- Gasteiz			**2.540.000**
	Actuaciones en Coronación:	750.000	
	Fondo de Garantía:	990.000	
	Red de Calor:	800.000	
			21.029.960

VISESAren funtsezko zeregina proiektua kudeatu eta koordinatzea da eta, horretarako, Europar Batzordearen aurrean erakundeen ordezkari modura jardungo du.

Zeregina eskuordetzeko, Enplegu eta Gizarte Politiketarako sailburuak 2016ko urriaren 25eko Agindua egin da eta horren arabera, VISESA Gasteizko Koronazioaren auzoan hiri birgaitze integratuaren proiektua kudeatu eta gauzatzeko diru-laguntzaren emakidaduna da. Modu horretan garatuko du proiektua.

Horrez gain, VISESAk berme funtsa kudeatuko du eta horri esker, ahalmen ekonomikorik ez duten jabeei lagunduko zaie beren eraikinetan planteatzen diren birgaitze obrak egiten.
Hori guztia egiteko, goiko koadroan zehazten diren zenbatekoei erreparatuko zaie.

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

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

2017. ekitaldia amaitu denean, aurrerakinak kobratu dira eta honako gastuak justifikatu dira:

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

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

Adicionalmente, se establece que VISESA gestionará un Fondo de Garantía que permitirá ayudar a las personas propietarias que no tengan la capacidad económica de afrontar las obras de rehabilitación planteadas en sus edificios.
Todo ello de acuerdo con los importes establecidos en el cuadro superior.

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

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

Al término del ejercicio 2017 se encuentran cobrados anticipos por los siguientes importes, habiéndose justificado gastos incurridos tales que:

	Importe Comprometido	Importe Abonado a VISESA	Importes Justificados a 31.12.2017
Comisión Europea	10.879.960	1.119.303	293.246
Gobierno Vasco	7.610.000	192.655	345.470
Ayuntamiento Vitoria-Gasteiz	2.540.000		
	21.029.960	**1.311.958**	**638.716**

f) Iruzkin osagarriak:

Funtzionamendu gastuei dagokienez, azkeneko ekitaldietan lortutako aurrezkia finkatu da eta, ondorioz, 2017. urtean kanpoko zerbitzuen kostua 1,7 milioi eurokoa izan zen, 2014., 2015. eta 2016. urteetako datuaren ildotik.

Aurrekoari eutsiz eta gastua kontrolatu nahiz baliabideak lerro estrategikoei eraginkortasunez atxikitzearekin bat, sozietateak aurrekontu kontabilitatearen sistemarekin lanean jarraitzen du. Hala, arduradun bakoitzari kudeaketa planean aurrez ikusitako helburuak betetzeko partidak esleitzen dizkio, etxebizitzaren politikak bete daitezen Gobernuak adierazitako helburu estrategikoen ildo beretik.

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

VISESAren jarduera etxebizitza duin eta egokia bermatzearen aldeko Eusko Jaurlaritzaren apustu irmoan kokatzen da, taldeek horren beharra egiaztatzen badute.

Beraz, Eusko Jaurlaritzaren mendeko sozietate publikoa da, bere etxebizitza politikak garatzeko. Xede horrez, EAEko beste eragile publiko eta pribatu batzuekin koordinazioan dihardu. Bere zeregina lurzorua kudeatzea eta jabetzan nahiz alokairuan babes publiko etxebizitza iraunkorrak sustatzea da, EAEn etxebizitza behar duten taldeei

f) 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 2017 ha ascendido a 1,7 millones de euros, en línea con el dato de 2014 y 2015 y 2016.

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 (en línea con los objetivos estratégicos marcados desde Gobierno para el cumplimiento de las políticas de vivienda).

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

La actuación de Visesa se enmarca en la apuesta decidida del Gobierno Vasco por garantizar una vivienda digna y adecuada a aquellos colectivos que acrediten la necesidad de la misma.

Es por tanto una sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de sus políticas de vivienda, en coordinación con otros agentes público-privados implicados de la CAE cuya misión es gestionar suelo y promover vivienda de protección pública sostenible en propiedad y alquiler para los colectivos con necesidad de

begira, Eusko Jaurlaritzak xedatutako baldintzak betetzen badituzte.

Era berean, VISESAk hiri berrikuntza eta zaharberritzean eraginkortasunez parte hartzen du, bultzatu, lagundu eta sustatzearekin batera. Horrez gain, etxebizitza eta azpiegitura publikoak birgaitzen ditu, irisgarritasuna sustatu, pertsonen bizi kalitatea hobetu eta lurralde orekaren ikuspegitik lurralde iraunkorra bultzatzeko.

vivienda de la CAPV que cumplan los requisitos establecidos por el Gobierno Vasco.

Igualmente Visesa impulsa, colabora, promueve y participa activamente en la regeneración y renovación urbana, así como en la rehabilitación de viviendas e infraestructuras públicas fomentando la accesibilidad, buscando la mejora de la calidad de vida de las personas y el fomento de un territorio sostenible, desde la perspectiva de equilibrio territorial.

VISESAk bere ikuspegian du honako helburua: babes publikoko etxebizitzaren eta birgaitzearen eremuan erreferentzia izatea, Eusko Jaurlaritzaren oinarrizko eragilea baita.

Hori abiapuntutzat hartuta, sortu zenetik erronkak eta helburuak lortzen laguntzeko kudeaketa tresnak erabili behar zituela jakin zuen.

Visesa recoge en su Visión que su objetivo es el de ser un referente en el ámbito de la vivienda de protección pública y rehabilitación siendo un agente fundamental del Gobierno Vasco.

Para ello desde su creación ha sentido la necesidad de emplear aquellas herramientas de gestión que le apoyen la consecución de sus retos y objetivos.

Ildo horri jarraiki, 2005. urtean VISESAk Euskaliti (kalitatea sustatzeko euskal fundazioa) bere kudeaketa txostena EFQM ereduaren arabera aurkeztu zion. Kanpo ebaluazioaren bidez, erakundearen kudeaketa orokorrean eta sistematikoki aztertu zuten aditu independenteek, berarekin zerikusia ez zutenek, eta Zilarrezko Q bereizgarria lortu zuen. Hori Eusko Jaurlaritzak erakunde bikainei ematen die. Modu horretan, berrikuntzan eta hobekuntzan oinarritutako kudeaketa aurreratuaren bereizgarria lortzen Euskadiko etxebizitzen lehen sustatzaile bihurtu zen.

Así, 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.

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.

2015. urteaz gero, VISESAk erreferentziazko eredutzat Eusko Jaurlaritzaren Kudeaketa Aurreratuaren Eredua (KAE) du. Izan ere, Euskaliten laguntzaz, erakundea oso-osorik kudeatzeko esparru sistematikoa eskaintzen du.

Posteriormente, a lo largo de los siguientes periodos estratégicos, y de forma alineada con el Plan Director 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.

Desde el 2015 VISESA cuenta como modelo de referencia el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) del Gobierno Vasco, que en colaboración con Euskalit, proporciona un marco sistémico para una gestión integral de la organización.

KAEren asmoa lehiakortasuna hobetzeko erakundea orientatzea da, halabeharrezkoa baita eta azkeneko hamarkadetan eremu desberdinetatik iritsitako kudeaketa kontzeptuak kontuan hartzen ditu: ezagutzaren kudeaketa, erabateko kalitatea, bikaintasuna kudeaketan, berrikuntza eta enpresaren gizarte erantzukizuna, besteak beste.

Ereduak aurrez ikusten dituen 6 elementu handiak (ESTRATEGIA, BEZEROAK, PERTSONAK, GIZARTEA, BERRIKUNTZA ETA EMAITZAK) kudeaketa sistema garatzeko oinarriak dira. Horien gainean egituratu behar da gure erakundearen lehiakortasuna eta, ondorioz, hurrengoak lortuko dira:

- Pertsonengan proiektu partekatuaren kide izatearen sentimendua sorraraztea.
- Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, horretarako balio ekarpen desberdina egitea.
- Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.
- Gizartearekin konpromisoa sendotzea, lehiakortasun gaitasun aipagarrien hornitzaile garrantzitsua baita.
- Epe luzerako ikuspegia sortzea eta argi eta garbi definituta dagoen estrategiaren bidez gauzatzea.
- Modu orekatu eta iraunkorrean talde interesgarri desberdinentzat emaitza onak lortzea.

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

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:

- Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido.
- Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor.
- Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.
- Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.
- Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
- Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrad

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

Azkenik, ondoren 2017. urteko zenbait proiektu eta ekintza azpimarratuko dira, VISESAren lehiakortasuna, eraginkortasuna eta emaitzak hobetzeko izan baitira:

- Prozesuen mapa berria finkatzea.
- Proiektuen kudeaketa sistematika moldatu ostean, ezartzea.
- ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritzea.
- Egungo ingurumen kudeaketa sistema ISO 14001 arauarekin bat egokitzea, eskakizuna areagotu eta betekizun handiagoak dituen EMAS araudiari erantzun ahal izateko.
- Autoebaluazio ekitaldi berria egitea, Euskalit Kudeaketa Aurreratuaren Ereduari jarraiki.
- Ingurumen politika berria onartu da.
- #PorElClima Erkidegoari atxiki zaio.
- Business Intelligenceren aplikazioa ezarri da, adierazleak eta informazioa automatikoki kudeatu eta sortzeko.
- Teknologikoki VISESAren ERPa 2016ko bertsiora migratzea, tresna eguneratua izan eta dokumentuak egitean funtzionaltasun berria eransteko.
- VISESAri Eusko Jaurlaritzaren segurtasun sisteman (XL-NETs) eskubide osoz alta ematea, VISESAko aplikazioak Eusko Jaurlaritzaren aplikazioekin integratzeko atea irekiz.
- Eusko Jaurlaritzaren eta VISESA Jaso-Euskalsarearen arteko estranetari zerbitzu informatiko berriak eranstea: gardentasunari buruzko ataria eta Visesaren web orria, jada existitzen diren kontratazio elektroniko eta fitxategiaren kudeaketa sistemari eranstea.
- VISESAren dokumentu kudeaketa eredu digitala diseinatzea eta Euskadiko herri administrazioaren dokumentu kudeaketa sistemarekin integratzea.
- Sailkapen koadroa eguneratzea: Eusko Jaurlaritzaren gidalerroei jarraiki,

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2017 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de VISESA:

- Consolidación del nuevo Mapa de Procesos
- Implantación de la adaptación de la sistemática de gestión de proyectos
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001
- Adaptación del actual sistema de gestión medioambiental de acuerdo a la ISO 14001 de forma que aumente su exigencia para dar respuesta al reglamento EMAS de mayor exigencia
- Realización de un nuevo ejercicio de autoevaluación según el Modelo de Gestión Avanzada de Euskalit.
- Aprobada una nueva política de medioambiente.
- Adhesión a la Comunidad #PorElClima
- Implantación de una aplicación de Business Intelligence para la gestión y generación automática de indicadores e información
- Migración tecnológica del ERP de VISESA a la versión 2016, con el objeto de tener la herramienta al día e incorporar una nueva funcionalidad de confección de documentos
- Alta de VISESA como Entidad de derecho propio en el sistema de seguridad del Gobierno Vasco (XL-NETs), lo que abre la puerta a la integración de aplicaciones de Visesa con las aplicaciones del Gobierno Vasco.
- Incorporación de nuevos servicios informáticos a la Extranet entre Gobierno Vasco y VISESA JASO-Euskalsarea: portal de transparencia y Web de Visesa, añadir al ya existente de contratación electrónica y Sistema de Gestión de Archivo.
- Diseño del modelo de gestión documental digital de VISESA e integración con el sistema de gestión documental de la administración pública de Euskadi.
- Actualización del cuadro de clasificación: Rediseño de la clasificación documental de

VISESAren dokumentu sailkapena berriz diseinatzea.
- Delituak prebenitzeko kudeaketa sistema ezartzea.
- "0 akats" izeneko zeharkako hausnarketa prozesua hastea, hobekuntzak identifikatu eta ezartzeko eta, horri esker, honako helburuak finkatzea: etxebizitzaren beharrari erantzutea, etxebizitzen kalitatea hobetzea eta eraikuntza nahiz erabilera patologiak saihestea.

Amaitzeko, 2017. urtean VISESAk proiektu mugarri hauek nabarmendu nahi ditu, VISESAk egindako lana goresten baitute:

- 17/12/11n Eraikuntzaren Konbentzioan aurkezteko "ALTUERAN PASSIV HOUSE BOLUETA-BILBON" onartu zela baieztatu zen. Hori Zaragozan egingo da maiatzaren 30etik ekainaren 1era bitartean.

- Europar Batzordeak A-ZEB proposamena onartu du. VISESA kide da eta nZEB berrietan diseinu eta eraikuntza kostua, baita bizi zikloaren kostu orokorra ere murrizteko metodologia orokorra garatzea du helburu.

-
- Beste lankide batzuek bisita ugari egin dizkiete Bolueta eta Hondarribian garatu ditugun sustapenei, interes tekniko profesionala baitute

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

3. LANGILEEN KUDEAKETA

2017. urtean legealdia aldatu da eta Zuzendaritza Nagusi berria dago. Horren ondorioz, hurrengo lau urteetarako ikuspegi berriak daude, helburu berriak finkatu dira eta oinarriak ezarri dira. Antolaketaren ikuspegitik, egoera egonkorrean gaude Orubide-Visesa bat egin zenetik urtebete igaro denean eta hurrengo urteetan erronka berriei aurre egiteko aukera izango dugu.

VISESA acorde a las directrices de Gobierno Vasco
- Implantación de un sistema de gestión de prevención de delitos.
- Inicio de un proceso de reflexión transversal denominado "Defectos 0" al objeto de identificar e implantar mejoras que permitan fijar objetivos de respuesta a la necesidad de vivienda, mejora de la calidad de viviendas y evitación de patologías constructivas y de uso

Indicar para finalizar que en este 2017 VISESA nos gustaría destacar los siguientes hitos de proyectos que reconocen la labor realizada por Visesa:

- El 11/12/17 se confirmó la aceptación de "PASSIV HOUSE EN ALTURA EN BOLUETA-BILBAO" para su presentación en la Convención de la Edificación que se celebrará en Zaragoza del 30 de mayo al 1 de junio.
- Aprobación por parte de la Comisión Europea de la propuesta A-ZEB de la que forma parte Visesa para el desarrollo de una metodología general para reducir el costo del diseño y la construcción de nuevos NZEBs y su coste global de ciclo de vida
- Múltiples visitas realizadas por otros colegas a las promociones que hemos desarrollado en Bolueta y Hondarribia debido a su interés técnico profesional.

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

3. GESTIÓN DE PERSONAL

El año 2017, año de cambio de legislatura y nueva Dirección General, nos ha servido para reenfocar, marcar nuevos nortes y asentar de nuevo bases para los próximos cuatro años. Nos encontramos en una situación desde el punto de vista organizacional, estable tras un año desde la fusión

Lehenengo seihilekoan Zuzendaritza Batzordearen itxaropenak eta helburuak elkartu eta bateratze lana egiteko proiektua abian jarri dugu eta, horri esker, aldaketa iragate-prozesu antolatua izan da, taldeen jardueraren eguneroko dinamikan eraginik gabe.

2017. urteko martxoan VISESAren hitzarmena argitaratu zen eta VISESAko pertsonak kudeatzeko esparru eta testuinguru argiak zehazten ditu. Bertan berdintasunaren, prestakuntzaren, segurtasunaren eta osasunaren arloan konpromiso garrantzitsuak jasotzen dira eta horietan etengabe nahiz ilusioz lanean dihardugu.

Berdintasunaren eremuan, 2014-2017 denboraldirako onartu genuen lehenengo berdintasunari buruzko planaren azkeneko urteari ekin genion. Berdintasunaren alde aurrera egin dugu eta urratsak eman ditugu. Hala, gure eguneroko jardueran generoaren ikuspegia sartu dugu eta, bide batez, emakumeen eta gizonen arteko aniztasuna eta berdintasuna bermatu dugu.

Horretarako, 2017. urtean bi eremutan lan egin da: batetik, generoaren arloan prestakuntza pilulen bitartez sentsibilizatzea eta, bestetik, kontratazioa. Bigarren eremua ezartzeko, VISESAk gizarte klausulen proposamena landu du, gero, pleguetan eta kontratuetan sartzeko. Horrekin VISESA posizio arduratsu eta berriztatzailean ezarri nahi dugu eta erakunde publikoa den neurrian, berdintasunarekin konpromiso irmoa azaldu.

Lanean osasun eta segurtasunarekin konpromisoan, VISESAk 2017. urtean lantalde bat eratu du, 2016. urtean galdeketa psikosoziala egin ondoren, ekintzak aztertu eta abian jartzeko. Prestakuntzaren ikuspegia zabaltzen eta aldatzen ari gara. Lehen segurtasunari asko erreparatzen zion eta azkeneko urte honetan osasuna pixka bat gehiago hartu da kontuan. Horregatik, ergonomiaren arloan prestakuntza burutu dugu eta ordenagailuaren aurrean eseriak lanean dihardugunen berezko lesioak saihesteko gomendioak eman ditugu. Halaber, mindfulnessen ikastaroak izan dira.

Enpresa ekintzak koordinatzearen eremuan lehenengo urratsak ematen hasiak gara eta, horretarako, koordinatu plataformaren laguntza dugu. Gure mutuak kudeatzen du. Nolanahi ere,

Orubide-Visesa, que nos permitirá afrontar los nuevos retos de los próximos años.

A lo largo del primer semestre hemos puesto en marcha un proyecto para la cohesión y puesta en común de expectativas y objetivos del Comité de Dirección que ha favorecido a que el cambio haya sido un proceso de tránsito organizado y sin repercusión en la dinámica diaria de la actividad de los equipos.

En marzo del año 2017 se publica el convenio de Visesa, hito que de igual forma favorece a establecer marcos y contextos claros para la gestión de personas de Visesa. En él se recogen compromisos importantes en materia de igualdad, formación, seguridad y salud, ámbitos en los que vamos trabajando con constancia e ilusión.

En materia de igualdad, comenzamos el último año de nuestro primer plan de Igualdad que aprobamos para el periodo 2014-2017. Hemos avanzado y dado pasos por la igualdad incorporando a nuestra actividad diaria, el enfoque de género y así garantizar el respeto a la diversidad y la igualdad entre mujeres y hombres.

Para ello, en el año 2017 se ha trabajado en dos ámbitos, el de la sensibilización a través de píldoras formativas en materia de género y en el de la contratación. Para la implantación en este segundo ámbito, Visesa ha trabajado en la elaboración de una propuesta de cláusulas sociales para su incorporación en nuestros 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.

En el compromiso con la salud y seguridad laboral Visesa este año 2017 hemos creado un equipo de trabajo para analizar y poner en marcha acciones derivadas de la encuesta psicosocial realizada en el año 2016. Estamos ampliando y modificando el enfoque de la formación, antes muy centrado en seguridad y en este último año algo más en salud. Por ello, hemos realizado formación en materia de ergonomía y hemos difundido recomendaciones para evitar lesiones propias de quienes trabajamos en sentados frente a un ordenador así como cursos de mindfulness.

Empezamos a dar los primeros pasos en materia de coordinación de acciones empresariales, para lo

zerbitzuak eskaintzen dizkiguten enpresekin, batetik, segurtasunaren koordinazioa eta, bestetik, prebentzioa sustatzen ditu.

Pertsonak eta lan harremanak administratzeari dagokionez, 2017ko martxoan VISESAren hitzarmen kolektibo berria argitaratu zen eta baimenen eremuan, baita lana biziko beste alor batzuekin bateratzeko orduan ere hobekuntza interesgarriak ditu.

Prestakuntzaren arloan, 2017. urtean, jardueren bolumena kontuan hartuta, prestakuntza plana % 30,99 gauzatu da eta % 48,92ra iritsi da, onartutako jarduerei erreparatzen badiegu, nahiz eta planak ez aurrez ikusi. Aurreko urteetakoen azpitik gelditu da apur bat. Dena den, pertsonako batez besteko orduen bolumena mantendu da: urtean 83 ordu.

Pertsonen % 100ek egin du prestakuntza eta partida horretarako onartu zen aurrekontuaren % 100 gauzatu da. Batez beste prestakuntza ekintzak 6,88 punturekin baloratu dira.

2017. urtean 2015-2017rako euskara planaren azkeneko fasean sartu gara. VISESAK urte honetan zehar sentsibilizazioari erreparatu dio. Horrez gain, hizkuntza irizpideak eta prestakuntza aditzera eman ditu, kasu batzuetan, orokorrean, gaitasunak garatzera bideratuta eta, beste batzuetan, gure lanpostua erabiltzeko ahalmenak garatzeari begira. Prestakuntza tekniko eta bereziagoa, lan ingurunean hizkuntza erabiltzeko gaitasuna dutenentzat. Euskararen sustatzailea izeneko irudia sortu da eta euskara formalki nahiz informalki erabiltzen laguntzen du.

2017. urtean gazteak lan-merkatuan sar daitezen laguntzen jarraitu da. Kasu honetan, 12 hilabetez Novia Salcedo fundazioaren bitartez Sail Tekniko eta Ekonomikoan bi pertsona berri aritu dira.

Elkartasuna balio garrantzitsu eta oinarrizkoa da eta, horregatik, VISESAko pertsonek garapen bidean dauden herrialdeak laguntzen jarraitzen dituzte. VISESAk proiektu solidarioetan partaidetza sustatzen du, eraikuntzaren eremuarekin zerikusia badute eta, ahal den neurrian, emakumeen garapena eta jabekuntza bultzatzen badute.

cual contamos con el apoyo de la plataforma koordinatu gestionada por nuestra mutua y que favorece a la coordinación de la seguridad y de la prevención con las empresas que nos prestan servicios.

En relación a la administración de personas y relaciones laborales, destacamos la publicación en marzo del 2017 del nuevo Convenio Colectivo de Visesa que recoge mejoras de interés en materia de permisos y en la mejora de la conciliación laboral.

En materia de formación, el año 2017 la consecución del plan de formación en volumen de actividades es de un 30,99% y asciende a un 48,92% si consideramos las actividades realizadas aprobadas y no previstas en el plan. Es un dato algo más bajo que el de años anteriores y sin embargo el volumen de horas de media por persona, se ha mantenido siendo de 83 horas anuales.

El 100% de las personas han realizado formación y hemos ejecutado el 100% del presupuesto aprobado para esta partida, siendo la valoración media de las acciones formativas del 6,88.

Entramos en el año 2017 en la fase final del plan 2015-2017 de Euskera. Visesa a lo largo de este año se ha centrado en la sensibilización y dar a conocer los criterios lingüísticos así como la formación, en algunos casos orientada al desarrollo de la competencia en general y en otros, orientado al desarrollo de las capacidad para el uso en nuestro puesto de trabajo. Formación algo más técnica y específica para apoyar a quienes ya tienen competencia al uso del idioma en su entorno laboral. Se ha creado la figura de promotor del Euskera que ayuda y apoya al uso, tanto formal como informal del Euskera.

En el año 2017, se ha continuado apoyando la inserción de los jóvenes en el mercado laboral, en esta ocasión con la participación de dos nuevas personas durante 12 meses a través de la Fundación Novia Salcedo en el Departamento Técnico y Económico.

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.

2017. urtean Kongoko Errepublika Demokratikoan, Shabundako osasun zentroan amatasun klinika eta erditze gela (3 gela) eraiki eta sortzeko proiektuan lankidetzan jardun dugu. Proiektua 2017ko abuztuaren 15ean inauguratu zen. Era berean, bestelako jarduera solidarioak egiten ditugu, hala nola, odola ateratzeko kanpainak, jostailuak biltzearen ingurukoak eta talde gutxietsiei jangelan soberan dagoen janaria entregatzeari buruzkoak.

En el año 2017, hemos colaborado al Proyecto de la construcción y creación de la maternidad y sala de partos (3 salas) en el centro de salud de Shabunda, República Democrática del Congo. El proyecto fue inaugurado el 15 de agosto del 2017. Igualmente realizamos otras actividades solidarias tales como campañas de extracción de sangre, recogida de juguetes y entrega a colectivos desfavorecidos de la comida sobrante del comedor.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA

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

2016ko otsailean SmartEnCity proiektuari ekin zitzaion, Europar Batzordeak Horizon 2020ren "hiri eta erkidego adimentsuak" programaren barruan hautatu ostean. Hala, beste batzuekin batera berak finantzatuko du gauzatzea hurrengo bost urte eta erdian. Gasteiz "argi hiri" bihurtuko da eta energia eraginkortasun, garraio eta IKTen inguruan modu integratuan konponbideen tartea aplikatuko da. Helburua herritarren kalitatea hobetzea da. Aurrekoaren harira, 750 etxebizitza birgaituko dira eta biomasan oinarritutako bero sarea zabalduko da Koronazioko Gasteizko auzoan.

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

4. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Visesa trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva. Además de la edificación de nueva vivienda, como actividad principal, y la prestación de servicios energéticos en los últimos años, durante 2017 hemos incorporado 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 va a ser una "ciudad faro" donde se apliquen un rango de soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada y con objetivo de mejorar la calidad de los ciudadanos. Incluirá la rehabilitación de 750 viviendas y el despliegue de una red de calor basada en biomasa en el barrio vitoriano de Coronación.

Visesa actúa como coordinadora de toda la actuación, y lidera las actuaciones previstas en rehabilitación energética.

2017. urtean proiektuari 156 etxebizitza atxikitzea lortu dugu. Urtearen bukaeran, bizilagunen interesa ikusirik, birgaitze proiektuaren jarduera eremua inguruko kaleetara zabaldu zen eta beste 568 etxebizitza sartu ziren 36 bizilagun erkidegoetan multzokatuta. Era berean, erkidegoak proiektuari atxikitzeko epea 2018ko maiatzaren 31ra arte luzatu da.

Durante 2017, hemos logrado la adhesión de 156 viviendas al proyecto. Al final de año, visto el interés de los vecinos se amplió el ámbito de actuación del proyecto de rehabilitación definido inicialmente a las calles colindantes, incluyendo otras 568 viviendas agrupadas en 36 comunidades de vecinos. Igualmente, el plazo para la adhesión de las comunidades al proyecto se ha prolongado hasta el 31 de mayo de 2018.

Horrez gain, aurten proiektua bizilagunei zabaldu eta aurkezteko zenbait ekitaldi publiko egin dira eta Pintore kaleko bulegoa osatzeko, auzoaren mamian informazio etxola ireki zen. Informazio gune, kontsulta puntu izan nahi zuen biztanleentzat, baita auzoarekin harremanetan gune nagusi ere, herritarrak nahasteko estrategiaren esparruan.

Asimismo, este año se han llevado a cabo varios eventos públicos para difusión y presentación del proyecto a los vecinos y, como complemento a la oficina de la calle Pintorería, se abrió una caseta de información en pleno corazón del barrio como lugar de información, punto de consulta para los vecinos y centro neurálgico de la relación con el barrio en el marco de la estrategia de involucración ciudadana.

2017. urtean zehar Koronazio proiektuaren inguruan informazio eta sentsibilizazio zeregin aipagarria egin da eta bultzatzen duten administrazio guztiek lan bizia burutu dute:

A lo largo de este año 2017 se ha realizado una relevante tarea de información y sensibilización en torno al proyecto de Coronación, lo que ha supuesto un intenso trabajo desde todas las administraciones que lo impulsan:

-67 bilera egin dira jabeen erkidegoekin informazioa zabaldu eta erabakiak hartu ahal izateko.
-Joan den uztailaren 31n Kutxa kalean informazio etxola instalatu zenetik, 401 kontsulta erantzun dira.
-"Atez ateko" jarduera 879 etxebizitzekin harremanetan jarri da.

-Se han mantenido 67 reuniones con las comunidades de propietarios para ampliar la información y que se pudieran tomar decisiones
-Desde la instalación de la caseta informativa en la calle Kutxa el pasado 31 de julio, se han atendido 401 consultas
-La acción de "puerta a puerta" ha contactado con 879 viviendas

2017. urteko azkeneko hilabeteetan obra lizentzia eskatu da atxiki ziren lehenengo erkidegoak birgaitzen hasteko.
(+info: www.vitoria-gasteiz.org/coronacion; www.smartencity.eu)

En los meses finales de 2017 se ha solicitado la licencia de obras para comenzar con la rehabilitación de las primeras comunidades en adherirse.
(+info: www.vitoria-gasteiz.org/coronacion ; www.smartencity.eu)

I+G+baren beste europar proiektu batzuetan 2017. urtean honako jarduera garatu da:

La actividad desarrollada durante el año 2017 en otros proyectos europeos de I+D+i, es:

- **FosterREG:** Energia birgaitzearen eta hiri berrikuntzaren eremuan erabakiak hartzeko katean hesiak deusezta daitezen, administrazio maila desberdinen artean (SUR, eskualdeko administrazio/ekintzaile sustatzailea, eskualdeko energia agentziak) gaitasuna, koordinazioa eta

- **FosterREG**: Con el objetivo de facilitar la capacitación, coordinación y colaboración entre los diferentes niveles de la administración (SUR, administración/promotor regional, agencias energéticas regionales) para eliminar barreras en la cadena de toma de decisiones en el campo de

lankidetza sustatzeko, 2017. urtean tokiko, eskualdeko, nazioko eta Europako erakunde publiko desberdinetako eragileekin lantegiak antolatzen jarraitu dira. Helburua hiri berrikuntzaren proiektuetan energia eraginkortasuna sustatzeko estrategiei buruz eztabaidatzea da. Analisi honen emaitzak eremu horretan hesiak eta aukerak identifikatzeko eta prestakuntza nahiz gaitze ekintzak abiarazteko erabili dira. Ildo horri eutsiz, administrazioko langileen abileziak garatu nahi izan dira honako arloetan: plangintza osoa, eragileen inplikazioa, energia eraginkortasunaren finantzaketa, energia eraginkortasunari buruzko konponbideak, etab. (+info: www.fosterreg.eu)

rehabilitación energética y regeneración urbana, durante 2017 se han seguido organizando talleres con agentes de diferentes instituciones públicas locales, regionales, nacionales y europeas, para debatir estrategias de fomento de la eficiencia energética en proyectos de regeneración urbana. Los resultados de este análisis han servido para identificar barreras y oportunidades en este ámbito, y lanzar acciones de formación y capacitación, con el objetivo de desarrollar las habilidades de los trabajadores de la administración en cuanto a planificación integrada, implicación de agentes, financiación de la eficiencia energética, soluciones de eficiencia energética, etc. (+info: www.fosterreg.eu)

- **OSIRYS:** 2013ko ekainean hasi zen eta lau urte iraun zituen. Helburua eko-materialak (bioerretxinetan eta boizuntzetan oinarritutakoak) garatzea da. Fatxadetan eta barne banaketan eraikuntza material klasikoei erantsiz gero, barne airea eta itxituren "arnasketa" kalitatez hobetzea ahalbidetzen dute. 18 kidez osatutako partzuergoak garatzen du. Proiektuan VISESAren rola, nagusiki, Morlans sustapenaren (70 BOE-alokairua) barruan ereduzko etxebizitzan garatutako materialak integratzean datza. Obra 2016ko martxoan adjudikatu zen eta 2016ko maiatzean ekin zitzaion lanari. Osirys kanpoko itxitura eta barneko banaketa 2017. urtean instalatu ziren. Hala, barne aireari buruzko kalitate entseguak burutu dira. . (+info: http://osirysproject.eu)

- **OSIRYS**: Se inició en junio de 2013 y tuvo cuatro años de duración. Su objetivo es desarrollar eco-materiales (basados en bioresinas y biofibras), cuya aditivación a materiales clásicos de construcción para fachadas y particiones interiores, permita una mejora en la calidad del aire interior y la "respirabilidad" de los cerramientos. Se desarrolla por un consorcio de 18 socios. El rol de VISESA en el proyecto consiste principalmente en la integración de los materiales desarrollados en una vivienda tipo, que se ejecuta dentro de la promoción de Morlans (70 VPO-alquiler). La obra se adjudicó en Marzo 2016 y la construcción comenzó en Mayo 2016. El cerramiento exterior y las particiones interiores Osirys fueron instaladas durante 2017, llevando a cabo ensayos de calidad de aire interior. . (+info: http://osirysproject.eu)

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

- **AZEB**: El principal objetivo es desarrollar una metodología general para reducir el costo de diseño y construcción de nuevos nZEBs (nearly Zero Energy Building – Edificios de Consumo Casi Nulo) y, al mismo tiempo, reducir también su coste global de ciclo de vida. En segundo lugar, se 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)

VISESAk A energia kalifikazioa eta goi mailako eraginkortasunerako mikrokogenerazioaren

sistema (beroa eta elektrizitatea aldi berean sortzea) duten hiru eraikinetan jabeen erkidegoei energia zerbitzuak eskaintzeko jarduerarekin jarraitzen du. Etekina optimizatu nahi die. Horretarako, VISESAk kogenerazioko ekipoen titulartasuna mantentzen du eta galdara gela osoaren eragiketa eta mantentze lanak kudeatzen ditu. Gauza bera egiten du bizilagunek berogailua eta ur beroa behar bezala izan ditzaten. 2017. urtean kontratuak kudeatu dira eta guztira 445 etxebizitzari eragiten dio.

5. GIZARTEAREN BILAKAERA AURREIKUSGARRIA

2018. ekitaldian sozietateak SmartEnCity europar proiektuaren barruan Koronazioko proiektua gauzatzen jarraituko du, 2016ko otsailean hasi ostean. Nolanahi ere, garapenak geroz eta baliabide gehiago bideratzea eskatzen du. Proiektu hau birgaitze, zaharberritze eta berrikuntza iraunkorra bultzatzeari buruzko helburu estrategikoaren ildotik doa.

Erosteko aukerarekin errentamenduaren jarduerak garatzen jarraituko du eta etxebizitza nahiz elementu lotuei dagokienez, 15 kontratu berri sinatzea aurrez ikusia dago; elementu libreei buruz, berriz, 40 kontratu berri izango dira. 2018. ekitaldiaren amaieran sinatutako kontratuen bolumen guztia 385era iritsiko da etxebizitza eta elementu lotuetarako eta 200era elementu libreen kasuan. Testuinguru honetan sustapenen salmenta bideak jarraitzea aurrez ikusten dugu. Horrez gain, urtean erosteko aukera erabili delako higiezinen inbertsioen kostuak 5,86 milioi euroko murrizketa garbia izatea espero dugu.

Eskriturak egitearen atalean, 2017. ekitaldirako 461 etxebizitzen eskriturak (lotutako beren elementuekin, AROCen etxebizitzak erosteko aukera erabiltzea barne) burutzea aurrez ikusia dago. Horietatik 300 Bizkaian (173, alokairuaren araubidean eta 127 salmenta modalitatean), 74 Araban (guztiak salmentaren modalitatean) eta 87

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 2017 se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas.

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2018 la sociedad seguirá avanzando en la ejecución del Proyecto de Coronación enmarcado dentro del proyecto europeo SmartEnCity iniciado en el mes de febrero de 2016 y cuyo desarrollo requiere cada vez mayor dedicación de recursos. Este proyecto se encuentra en línea con el objetivo estratégico de impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación sostenible.
La actividad de arrendamiento con opción de compra continuará desarrollándose, previendo la firma de 15 nuevos contratos de viviendas y elementos vinculados, y de 40 nuevos contratos de elementos libres. El volumen total de contratos firmados a finales del ejercicio 2018 está previsto que ascienda a 385 para viviendas y elementos vinculados, y a 200 para elementos libres. En este contexto prevemos continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución neta del coste de las inversiones inmobiliarias por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 5,86 millones de euros.

En el apartado de escrituraciones, para el ejercicio 2017 está previsto que se escrituren 461 viviendas (con sus elementos vinculados incluyendo el ejercicio de opción de compra de las viviendas en AROC), de las que 300 corresponderán a Bizkaia

Gipuzkoan (50 alokairuaren araubidean eta gainerakoak salmentaren modalitatean) daude.

Inbertsioen atalean aplikazio informatikoak erosi eta ekipo informatikoak berrituko dira, baina inbertsio gehienak Amezolan (Bilbo) lokal bat egokitzera bideratuko dira, Bizkaiko bezeroekiko arreta egoitza bertan kokatuko baita. Lan horiekin 2018. urtean 1,3 milioi euro gastatuko dira.

2018. ekitaldian eraikuntza obretan gauzatuko den inbertsioaren aurreikuspenari dagokionez, 59 milioi eurora iritsiko da eta lurzorua erosi nahiz urbanizatzen 21 milioi euro gastatuko dira.

6. MERKATARITZA HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

7. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan

8. IKERKETA- ETA GARAPEN-ARLOKO JARDUERAK

(173 de ellas en régimen de alquiler y 127 en la modalidad de venta), 74 en Araba (todas ellas en modalidad de venta) y 87 a Gipuzkoa (de las que 50 serán en régimen de alquiler y las restantes en modalidad de venta).

En el apartado de inversiones hay previstas adquisiciones de aplicaciones informáticas y renovación de equipos informáticos, si bien la mayor parte de las inversiones previstas se corresponden con el acondicionamiento de un local en Amezola (Bilbao) para ubicar la sede de atención al cliente en Bizkaia. Estos trabajos se han presupuestado en 1,3 millones de euros para 2018.

En relación a la inversión prevista a ejecutar en obras de edificación en el ejercicio 2018, el importe asciende a 59 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 21 millones de euros.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

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

7. ACCIONES PROPIAS

A cierre del ejercicio VISESA no tenía en cartera acciones propias

8. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

2017ko ekitaldian, ez da aipatzeko moduko jarduerarik egin arlo honetan, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasangarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

Durante el ejercicio 2017 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

Ez da txosten honetan adierazteko gertaera aipagarririk izan.

9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos posteriores relevantes que requieran ser señalados en el presente informe.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

URTEKO KONTUETAN JASOTZEN DEN INGURUMEN INFORMAZIOARI BURUZKO ADIERAZPEN NEGATIBOA

Elkartearen administratzaileak zera adierazten dute; 2017ko ekimenari dagozkion urteko kontu hauetan, elkartearen kontabilitatearen atalean, ez dagoela diru partidarik, 2001eko urriaren 8ko Ekonomia Ministeritzaren Aginduaren arabera ingurumen informazioa jasoz bereizita doan dokumentuan sartu beharrekoa.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2017 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de Octubre de 2001.