

ALOKABIDE, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

PKF ATTEST

ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 2013, JUNTO CON EL INFORME
DE AUDITORÍA



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

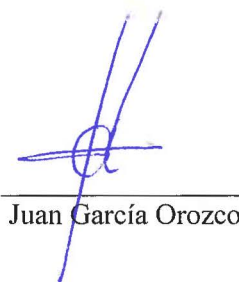
Al Accionista Único de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) (Sociedad perteneciente a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, ver Notas 1 y 14 de la memoria adjunta), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PKF ATTEST



Juan García Orozco

1 de abril de 2014



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2013

ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	33.185	27.848	Fondos propios (Nota 14)-		
Inmovilizado material (Nota 7)	61.059	57.411	Capital-		
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)-			Capital escriturado	12.020.242	12.020.242
Construcciones	219.751.459	185.808.307	Capital no exigido	(9.015.182)	(9.015.182)
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)-				<u>3.005.060</u>	<u>3.005.060</u>
Otros activos financieros	10.187	9.753	Reservas-		
Total Activo No Corriente	<u>219.855.890</u>	<u>185.903.319</u>	Legal y estatutarias	55.098	55.098
			Otras reservas	7.531.393	7.531.393
				<u>7.586.491</u>	<u>7.586.491</u>
			Resultados de ejercicios anteriores	(11.764.002)	(11.764.002)
			Resultado del ejercicio (Nota 3)	(4.949.253)	-
				<u>(6.121.704)</u>	<u>(1.172.451)</u>
			Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 15)	54.307.770	27.476.566
			Total Patrimonio Neto	<u>48.186.066</u>	<u>26.304.115</u>
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 11)-			Provisiones a largo plazo (Nota 16)	1.007.284	826.767
Edificios adquiridos y tanteos	5.900.150	6.480.329	Deudas a largo plazo (Nota 17)-		
Anticipos a proveedores	54.058	54.131	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	147.841.540	152.801.982
	<u>5.954.208</u>	<u>6.534.460</u>	Otros pasivos financieros	741.349	685.370
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)-				<u>148.582.889</u>	<u>153.487.352</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 12)	508.727	709.767	Pasivos por impuesto diferido (Notas 15 y 21)	21.119.687	10.685.330
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	5.805	-	Total Pasivo No Corriente	<u>170.709.860</u>	<u>164.999.449</u>
Deudores varios	14.260	8.963			
Personal	59.604	46.659	PASIVO CORRIENTE:		
Activos por impuesto corriente (Nota 21)	1.396	6.647	Deudas a corto plazo (Nota 17)-		
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	40.621.762	4.487.469	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	11.178.750	10.310.432
	<u>41.211.554</u>	<u>5.259.505</u>	Otros pasivos financieros	2.783.132	2.872.896
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)-				<u>13.961.882</u>	<u>13.183.328</u>
Créditos a terceros	1.026.855	2.043.926	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-			plazo (Notas 8, 17 y 20)	35.970.112	266.905
Tesorería	4.314.251	8.120.123	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 17)-		
Total Activo Corriente	<u>52.506.868</u>	<u>21.958.014</u>	Proveedores	649.993	612.694
			Personal (remuneraciones pendientes de pago)	242.835	-
			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21)	2.642.010	2.435.451
			Anticipos de clientes (Nota 11)	-	59.391
				<u>3.534.838</u>	<u>3.107.536</u>
			Total Pasivo Corriente	<u>53.466.832</u>	<u>16.557.769</u>
TOTAL ACTIVO	<u>272.362.758</u>	<u>207.861.333</u>	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>272.362.758</u>	<u>207.861.333</u>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013.



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22)-		
Ventas (actividad "Tanteos")	738.764	3.056.735
Ingresos por rentas del "Programa Bizigune" (Nota 9)	16.406.184	16.443.074
Ingresos por arrendamientos (Nota 9)	11.412.766	10.256.673
Prestaciones de servicios	<u>1.534.658</u>	<u>1.816.543</u>
	30.092.372	31.573.025
Aprovisionamientos (Nota 22)-		
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	(809.387)	(3.096.534)
Costes por rentas del "Programa Bizigune"	<u>(37.776.947)</u>	<u>(35.817.611)</u>
	(38.586.334)	(38.914.145)
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12.706	16.959
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio (Notas 15 y 20)	<u>20.498.616</u>	<u>23.001.683</u>
	20.511.322	23.018.642
Gastos de personal (Nota 22)-		
Sueldos, salarios y asimilados	(2.462.137)	(1.913.731)
Cargas sociales	<u>(728.753)</u>	<u>(630.844)</u>
	(3.190.890)	(2.544.575)
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(7.817.992)	(8.183.659)
Tributos	(298.985)	(350.743)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 12)	(1.478.667)	(838.255)
Otros gastos de gestión corriente (Nota 16)	<u>(191.717)</u>	<u>(154.531)</u>
	(9.787.361)	(9.527.188)
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	(4.236.394)	(3.755.548)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras (Notas 15 y 20)	883.408	720.713
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		
Resultados por enajenaciones y otras	<u>(738)</u>	<u>-</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	<u>(4.314.615)</u>	<u>570.924</u>
Ingresos financieros-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
Ingresos financieros por subsidiación de intereses (Notas 18 y 20)	2.922.384	3.579.371
Otros ingresos financieros	<u>4.197</u>	<u>22.218</u>
	2.926.581	3.601.589
Gastos financieros (Nota 18)-		
Por deudas con terceros	<u>(3.561.219)</u>	<u>(4.134.296)</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>(634.638)</u>	<u>(532.707)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(4.949.253)</u>	<u>38.217</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	-	(38.217)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(4.949.253)</u>	<u>-</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>(4.949.253)</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Euros	
	2013	2012
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(4.949.253)	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto-		
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	38.148.969	7.074.000
Efecto impositivo (Nota 15)	(10.681.711)	(1.980.720)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	27.467.258	5.093.280
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias-		
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	(883.408)	(720.713)
Efecto impositivo (Nota 15)	247.354	201.800
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(636.054)	(518.913)
Total de ingresos y gastos reconocidos	21.881.951	4.574.367

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Capital		Reservas	Euros			Total
	Capital Escriturado	Capital no exigido		Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados y recibidos	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(10.604.746)	(1.159.256)	22.902.199	21.729.748
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.574.367	4.574.367
Otras variaciones del patrimonio neto-							
Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	(1.159.256)	1.159.256	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(11.764.002)	-	27.476.566	26.304.115
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(4.949.253)	26.831.204	21.881.951
Otras variaciones del patrimonio neto-							
Distribución del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(11.764.002)	(4.949.253)	54.307.770	48.186.066

Las Notas I a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Euros)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(4.949.253)	38.217
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	4.236.394	3.755.548
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 12)	1.478.667	838.255
Variación de provisiones (Nota 16)	500.391	-
Imputación de subvenciones (Nota 15)	(883.408)	(720.713)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	268	-
Ingresos financieros	(2.926.581)	(3.601.589)
Gastos financieros	3.561.219	4.134.296
Otros ingresos y gastos	(1.488.891)	-
	<u>4.478.059</u>	<u>4.405.797</u>
Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 11)	580.252	2.135.912
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.301.733)	1.476.088
Otros activos corrientes	-	365.542
Acreedores y otras cuentas a pagar	107.428	(1.405.496)
Otros pasivos corrientes	277.097	1.520.717
Otros activos y pasivos no corrientes	-	237.915
	<u>(336.956)</u>	<u>4.330.678</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(3.576.858)	(4.134.296)
Cobros de intereses	3.530.811	3.601.589
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	6.647	-
	<u>(39.400)</u>	<u>(532.707)</u>
	<u>(847.550)</u>	<u>8.241.985</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(17.578)	(7.868)
Inmovilizado material (Nota 7)	(6.659)	(14.067)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(2.722.859)	(25.530.279)
Otros activos financieros	(434)	-
	<u>(2.747.530)</u>	<u>(25.552.214)</u>
Cobros por desinversiones-		
Otros activos financieros	1.017.071	1.214.095
	<u>(1.730.459)</u>	<u>(24.338.119)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.898.000	4.020.043
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión de-		
Deudas con entidades de crédito	883.957	42.745.595
Otras deudas	769.197	115.187
	<u>1.653.154</u>	<u>42.860.782</u>
Devolución y amortización de-		
Deudas con entidades de crédito	(4.960.442)	(27.779.572)
Otras deudas	(818.575)	-
	<u>(5.779.017)</u>	<u>(27.779.572)</u>
	<u>(1.227.863)</u>	<u>19.101.253</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>(3.805.872)</u>	<u>3.005.119</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8.120.123	5.115.004
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.314.251	8.120.123

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(1) Actividad de la Sociedad

Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) fue constituida en escritura pública bajo la denominación social de Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. en Vitoria-Gasteiz el 28 de marzo de 2000. Con fecha 9 de junio de 2003, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando de denominarse Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. a la denominación de Alokabide, S.A. Este acuerdo fue elevado a escritura pública el 30 de julio de 2003.

Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2011, se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco el Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, por el que se autorizó a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A., y a partir de entonces se creó una Sociedad Pública de carácter mercantil y forma Anónima, cuyo accionista único es la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y que tiene, desde ese momento, la denominación de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante la Sociedad.

Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A – 2ª Planta en unos locales alquilados a “Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.” (en adelante “VISESA”), entidad vinculada a la Sociedad (Nota 20), hecho por el cual paga un canon mensual (Nota 7).

El objeto social está formado por las actividades siguientes:

- a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.
- b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).
- d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.



- e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otro relacionados con su naturaleza y actividad.
- f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.
- g) Gestionar el denominado "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune", en los términos y condiciones del Decreto 316/2002, por el que se establece su régimen jurídico, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia. La actividad incluye, por tanto, y de manera específica, la rehabilitación y gestión en régimen de arrendamiento de dichas viviendas.
- h) La gestión de las viviendas que le fueren adscritas por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento.
- i) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1007, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pudiera dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.
- j) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquellas debe ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- k) La sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la Sociedad es de titularidad pública (Nota 14), y la Sociedad realiza la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

Los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las demás entidades para las que la Sociedad es medio propio y servicio técnico puedan encargar a la Sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas.

La Sociedad está obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que este le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.



Las mencionadas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Son de ejecución obligatoria para la Sociedad, se retribuyen por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalan las normas orgánicas del Departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi al que se encuentre adscrita la Sociedad con la participación de las demás entidades para las que la Sociedad tienen la condición de medio propio y servicio técnico.

Las actuaciones obligatorias que en su condición de medio instrumental propio y servicio técnico le son encargadas a la Sociedad están definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Como consecuencia de su condición de medio propio instrumental y servicio técnico, la sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) no puede participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, puede encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

La enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que puede iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

Según se establece en sus Estatutos Sociales, la Sociedad puede desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras sociedades o entidades. La ejecución de las obras o contratación con terceros de trabajos permanentes de asistencia técnica, se adjudican en los términos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público para los poderes adjudicadores que no son de la Administración Pública.

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

Plan Director de Vivienda-

El Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco atribuyó a la Sociedad la condición de sociedad instrumental al servicio del citado Departamento para desarrollar su política de vivienda en el ámbito del alquiler.

Además, en el contexto del Plan Director de Vivienda 2006-2009, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales afectó a todos los agentes públicos y privados que se involucren en políticas de alquiler, la posibilidad de que sus parques de viviendas sean gestionados por la Sociedad, descargando así a las citadas entidades de la parte más compleja de una política de alquiler.

En el ejercicio 2010, se aprobó el Plan Director de vivienda para el periodo 2010-2013, por el cual se pretendía intensificar los esfuerzos orientados a impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler (se promoverían 20.000 nuevas viviendas de protección pública en el periodo, el 40% en régimen de alquiler), a promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler, a favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler, y a proponer a las administraciones competentes reformas fiscales



orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler. El Plan Director, reflejaba el convencimiento de la necesidad de crear un parque de viviendas en alquiler permanente que dé respuesta a una creciente demanda social.

En este sentido, de acuerdo con las líneas de actuación en las que trabajaba el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, respecto al desarrollo de la política de promoción de vivienda en alquiler a través de sociedades públicas, se produjo la adquisición por parte de Gobierno Vasco de las acciones de Alokabide, S.A., convirtiéndose ésta, tal y como se menciona anteriormente, en una sociedad pública en el año 2011. Este proceso culminó con la fusión aprobada mediante Decreto 181/2011, de 26 de julio, entre Alokabide, S.A. y Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler - Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante “SPGVA”, de cara a producirse sinergias organizativas y coherencia en la toma de decisiones.

Al 31 de diciembre de 2013, Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), como consecuencia de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, cuenta en estos momentos con 11.436 viviendas, sumadas las de Parque Propio, Programa Bizigune y las del Parque del Gobierno, (10.797 viviendas al 31 de diciembre de 2012), aproximadamente, de las que 3.445 son propias (3.070 viviendas propias al 31 de diciembre de 2012).

El modelo de gestión del Plan coloca a la Sociedad como el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler. En base a su plan de negocio, la Sociedad adquiere inmuebles (en calidad de titular superficiario) que explota en régimen de alquiler (siendo los arrendatarios designados por Etxebide tal y como se indica posteriormente) durante un número de años que puede ser de 15 o 20 años.

A finales del ejercicio 2013, el Departamento de Empleo y Políticas Sociales ha aprobado en Plan Director de Vivienda 2013-2016, documento que apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. En este sentido, el Plan plantea construir un parque de vivienda protegida que dé 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, siendo el fomento del régimen del alquiler el aglutinador de la mayoría de las acciones del Plan. Adicionalmente, el Plan Director 2013-2016 contempla 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”).

Uno de los ejes estratégicos del Plan Director 2013-2016 se basa en impulsar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a través de las siguientes líneas de actuación:

1. Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler.
2. Promover un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.
3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.



Para poder cumplir con los objetivos marcados en el Plan Director 2013-2016, el Plan cuenta con un presupuesto total de 460 millones de euros, destinándose 133 millones de euros a la promoción del alquiler de viviendas.

Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler-

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad como operadora de alquiler, la Sociedad adquiere mayoritariamente las viviendas que destinara al arrendamiento al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, principalmente, a través de "VISESA", la cual se encarga de su promoción, en régimen de cesión de derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie a "VISESA", y por el que ésta concede posteriormente a la Sociedad la titularidad superficiaria, es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco puede hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas-

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogara, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas. Este Decreto se aplica a la totalidad de las promociones adquiridas hasta el 31 de diciembre de 2005.

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.

Financiación-

En relación con la financiación de las viviendas adquiridas por la Sociedad a las que se hace referencia anteriormente, para las nuevas adquisiciones a partir de 1 de enero de 2010, se han de obtener los fondos al amparo de un nuevo convenio de colaboración entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo de la forma en la que se indica en el apartado siguiente "Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler".



El esquema de financiación es homogéneo para la adquisición de viviendas sociales y ha venido siendo el siguiente:

Tipo de financiación	Porcentaje de financiación	Base de financiación
Línea de crédito - Préstamo puente (**)	N/A	Cantidad satisfecha a modo de anticipo en el momento de otorgamiento del contrato privado de compraventa.
Préstamo hipotecario sindicado 1º (***)	80% (*)	Precio de adquisición sin IVA.
Préstamo hipotecario sindicado 2º (***)	9% (*)	Precio de adquisición sin IVA.
Subvención del Gobierno Vasco	15% (*)	Precio de adquisición sin IVA.

(*) Hasta un 104% del precio de adquisición, esto es, incluyendo el IVA de la adquisición.

(**) Préstamo puente en tanto en cuanto se cobra la subvención del 15% del Gobierno Vasco, que puede solicitarse en el momento de elevarse a público la adquisición del inmovilizado.

(***) Este préstamo se formaliza en el momento de elevarse a público la adquisición del inmovilizado y suele tener tres años de carencia.

Por otra parte, con fecha 19 de noviembre de 2008, se hizo pública en el Boletín Oficial del País Vasco la Orden del Consejero de Vivienda del 7 de noviembre de 2008, en virtud de la cual se establecen nuevas ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento del alquiler. El nuevo esquema de financiación aplicable a todas las promociones adquiridas desde la publicación en el citado BOPV en adelante, es el siguiente:

Tipo de financiación	Base de financiación
Línea de crédito - Préstamo puente	Cantidad satisfecha a modo de anticipo en el momento de otorgamiento del contrato privado de compra venta.
Subvención del Gobierno Vasco	Régimen de arrendamiento protegido, 18.000 euros por vivienda siempre que se destinen a tal fin durante un periodo mínimo de 15 años.
Préstamo hipotecario sindicado	Precio de adquisición menos la subvención al arrendamiento.

Adicionalmente, el 22 de diciembre de 2009 se hizo público en el Boletín Oficial del País Vasco un nuevo convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo. En el mencionado convenio se procede a sustituir el anterior índice de referencia hipotecaria, el total de entidades o IRPH, por el índice de referencia hipotecaria claramente dominante en el mercado hipotecario actual, el Euribor. Asimismo, se mantienen los periodos trimestrales de actuación y varía el sistema aplicable a las aprobaciones iniciales de los tipos de interés, que pasa a ser el de una horquilla entre un máximo y un mínimo, fijados en función de la actuación protegible. También modifica el sistema de cálculo del tipo de interés, el intervalo en el que se debe encontrar el nuevo tipo para las revisiones posteriores semestrales. Adicionalmente, se establece que a partir del 1 de enero de 2010 el tipo de interés tras la subsidiación es del 1% anual.



Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler-

De acuerdo con el art 15.2 de Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, a partir del 1 de enero de 2010 se puede acoger a periodos de carencia de 8 años en la devolución de los préstamos hipotecarios, lo que permite lograr un mayor equilibrio en el modelo financiero de cada promoción hasta su enajenación. Respecto a las promociones anteriormente adquiridas, estaba previsto un estudio para la reestructuración financiera de la misma que le permitiese equilibrar los flujos de fondos previstos en el plan de negocio. En tanto en cuanto la misma se acomete, el Gobierno Vasco ha manifestado su intención de apoyar financieramente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la citada financiación y/o la prestación de financiación adicional se adecua a su capacidad de generación de flujos de caja de modo que dicha flexibilidad le permite garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Programa de Vivienda Vacía - Bizigune-

A partir de la fusión por absorción de "SPGVA", momento en el que pasó a formar parte íntegramente de la Sociedad el "Programa de Vivienda Vacía – Bizigune", la Sociedad gestiona dicha actividad. El régimen jurídico propio del "Programa de Vivienda Vacía – Bizigune" quedó establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Ordenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.

En el citado Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, se fijan las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para su incorporación y participación en el "Programa de Vivienda Vacía – Bizigune", entre las que se encuentra la condición de que sean viviendas libres y, por lo tanto, no calificadas como viviendas de protección oficial y que hayan permanecido desocupadas durante al menos 9 meses. Asimismo, está estipulado que la cesión de las viviendas por parte de los propietarios a la Sociedad se pueda realizar mediante la cesión en usufructo temporal, vía la cesión del contrato de arrendamiento, por arrendamiento o por cualquier título válido en derecho, como por ejemplo, el mandato. A las viviendas admitidas al "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" les es fijado, en atención a los precios de mercado de la zona en la que la vivienda se encuentre ubicada, el precio, canon o renta que el propietario cedente percibe como contraprestación, una vez deducidos los gastos de gestión y las obras de reforma necesarias para su habitabilidad y arrendamiento posterior, cuando dichas reformas sean ejecutadas por la Sociedad, quien puede asumir inicialmente el pago de las mismas, hasta un importe máximo de 18.000 euros. El plazo mínimo de las cesiones de viviendas es de cinco años, siendo estos cinco años prorrogables de manera anual, con el mismo funcionamiento que los cinco años anteriores.

Las viviendas cedidas a favor de la Sociedad en los términos contenidos en el Decreto 316/2002 y sus desarrollos posteriores, son ofrecidas en arrendamiento a las personas físicas, inscritas en el Servicio Vasco de la Vivienda-Etxebide. El importe de la renta a abonar por el arrendatario se establece con arreglo a la tasación que resulte en función de los precios y rentas del mercado inmobiliario, con el límite del 30% de la renta de los inquilinos, actualizándose anualmente en función de la variación que sufre el índice de precios al consumo.

En el marco del Decreto 316/2002, "VISESA" suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del "Programa de



Vivienda Vacía – Bizigune” con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Con fecha 10 de diciembre de 2004, como modificación al citado convenio de colaboración, “VISESA” y el citado Departamento del Gobierno Vasco, suscribieron un Anexo al mismo. El objeto de este convenio de colaboración y de su posterior modificación, es la determinación del régimen de financiación de las actuaciones del “Programa de Vivienda Vacía – Bizigune” en cuanto a los conceptos de gestión subvencionables, su sistema de seguimiento, la cuantía de la financiación del programa y su vigencia y renovación, entre otros aspectos. En relación con los conceptos subvencionables por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, estos son, fundamentalmente, la diferencia entre la contraprestación abonada al propietario de la vivienda vacía y la renta social percibida del inquilino, el importe correspondiente al coste de la financiación de las obras de reforma necesarias financiadas por la Sociedad al propietario, el importe correspondiente a las reparaciones necesarias en la vivienda previamente a su entrega al propietario y no repercutibles al inquilino ni al seguro, las cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como el importe de los seguros contratados, entre otros conceptos. Este convenio se prorroga automáticamente por periodos anuales.

Con fecha 30 de diciembre de 2013, se ha publicado el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, por el que se regula el “Programa de Vivienda Vacía – Bizigune”, cuya entrada en vigor es al día siguiente de su publicación en el BOPV, esto es, el 31 de diciembre de 2013, deroga la normativa anterior relacionada con el citado programa y establece que la gestión del programa corresponde a la Sociedad, las condiciones de las cesiones de viviendas al “Programa Bizigune” y a los contratos de arrendamiento que tengan lugar a partir de su entrada en vigor.

En el citado Decreto 466/2013 se fijan, entre otros conceptos, los siguientes:

- La cesión se podrá formalizar utilizando cualquier figura contractual que faculte a la Sociedad para arrendar o subarrendar posteriormente las viviendas.
- La cesión de las viviendas por parte de los titulares es como mínimo de seis años y su solicitud debe realizarse por escrito a la Sociedad.
- Las viviendas cedidas han de cumplir, entre otros requisitos, que no estén sometidas a ningún régimen de protección pública, tener la cocina y baños equipados, no haber estado ocupados durante los nueve meses anteriores, salvo que hayan estado cedidos anteriormente al programa y no estar arrendadas, ocupadas ni sometida a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- La contraprestación económica a recibir por los titulares de la vivienda consiste en un canon periódico, que ascenderá al 65% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado con un máximo de 450 euros mensuales.
- Las viviendas incorporadas al “Programa Bizigune” se arrendarán a las personas físicas y unidades convivenciales que cumplan los requisitos previstos para el acceso a las viviendas de protección oficial, estén inscritos en el registro correspondiente y cuyos ingresos anuales no superen los 21.100 euros.
- La renta anual ascenderá al 30% de los ingresos anuales con un límite de 450 euros mensuales, actualizándose anualmente.



Actividad de Tanteos-

La Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi tiene el derecho de suscripción preferente en las transmisiones de Viviendas de Protección Oficial, conocido como derecho de tanteo y retracto. La Sociedad ejerce ese derecho así como la actividad de intermediación entre oferta y demanda por los precios establecidos por el Gobierno Vasco en el Decreto 39/2008 del BOPV.

Estos dos programas eran inicialmente gestionados por "VISESA", pero por razones de reordenación y racionalización de la gestión mediante Decreto 126/2007 de 24 de Julio, se aprobó la creación de "SPGVA" para la gestión del "Programa de Vivienda Vacía – Bizigune" y actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Derechos de Tanteo), actividad que realiza la Sociedad desde la fecha de fusión (año 2011).

Otras actividades-

Adicionalmente a lo indicado en apartados anteriores, la actividad de la Sociedad incluye de forma creciente en el marco de su plan de negocio la gestión de viviendas para terceros bajo las modalidades que se indican a continuación.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas en alquiler de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi-

Con fecha 21 de septiembre de 2005 se firmó un convenio de colaboración con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para la administración, gestión y conservación del grupo de viviendas pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que se ceden en régimen de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto del Gobierno Vasco 40/2002, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

En virtud del citado Convenio de Colaboración, la Sociedad asume la administración, gestión y conservación del grupo de viviendas que se identifica en el convenio. Concretamente, la Sociedad se compromete, entre otros, a recaudar los importes a satisfacer por los adjudicatarios de las viviendas en concepto de alquiler, a mantener, conservar y mejorar los inmuebles e instalaciones complementarias, a atender las incidencias de los inquilinos y/o de las comunidades, y a gestionar los impagos hasta el momento en el que se inicie la vía recaudatoria de apremio o se decide la actuación en vía judicial.

Los importes recaudados a los inquilinos en concepto de rentas se pagan por la Sociedad trimestralmente, junto con los intereses que hayan generado, a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, previa deducción de los costes de estructura y de los gastos incurridos por la Sociedad.

El plazo de duración de este convenio se fijó inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2005, pudiendo ser prorrogado anualmente de forma expresa por las partes. En los ejercicios 2006 a 2013 este convenio ha sido prorrogado expresamente por las partes.



Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas de otras entidades-

La Sociedad ha firmado Convenios de Colaboración con distintas Entidades comprometiéndose a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de distintas viviendas de dichas Entidades.

El resumen al 31 de diciembre de 2013 de los distintos Acuerdos de Colaboración vigentes, es el siguiente:

Entidad	Fecha Convenio (**)	Vencimiento inicial (*)	Vencimiento actual	Número de viviendas (**)
Ayuntamiento de Lekeitio	10/11/2006	31/12/2008	31/12/2014	12
Ayuntamiento de Zarautz	21/03/2011	21/03/2012	21/03/2014	16
Ayuntamiento de Usurbil	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2014	19
Ayuntamiento de Urnieta	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2014	10
Ayuntamiento de Hernani	29/04/2013	14/10/2013	14/10/2014	13
Harri 1, S.L.	20/12/2011	20/12/2012	20/12/2014	78

(*) Prorrogables anualmente.

(**) Datos actualizados según últimas modificaciones/anexos acordadas.

Otros aspectos-

Tras la fusión de Alokabide, S.A. y "SPGVA", el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco desarrolla sus actividades en materia de vivienda de forma directa a través de las sociedades "VISESA" y Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco al que está estrechamente vinculada, de modo que ello le permite garantizar la continuidad en sus operaciones, considerando el carácter estratégico y utilidad pública de su actividad, y en todo caso el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos y los que en el futuro se adquieran, como consecuencia del desarrollo de las mismas y así como, la consideración de la Sociedad de medio propio instrumental y de servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ella dependientes.

(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 y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo.
- 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.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 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.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 25 de junio de 2013.

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 2013 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 2013 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 2013 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: la Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.d , 4.f y 4.g).
- 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 4a., 4b. y 4c.).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El cálculo de provisiones (Notas 4.k y 16).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los créditos fiscales: la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los créditos fiscales en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros y, en función de ello, considera el registro o no de dichos activos (Nota 21).

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2013 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 *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 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

2.6 *Cambios en criterios contables-*

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7 *Corrección de errores-*

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

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 2013.

2.9 *Consolidación-*

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, ni forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad con otras sociedades domiciliadas en España.

Los saldos deudores y acreedores y las transacciones con entidades vinculadas se muestran en la Nota 20 de esta memoria.

(3) Distribución de Resultados

Los Administradores de la Sociedad someterán para su aprobación a la Junta General de Accionistas el traspaso de las pérdidas del ejercicio 2013 a "Resultados de ejercicios anteriores".



(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 2013:

a) ***Inmovilizado intangible-***

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 con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos 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.d.

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 estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b) ***Inmovilizado material-***

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material son valorados inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste netos de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar



en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Durante los ejercicios 2013 y 2012 no ha sido capitalizado importe alguno por este concepto.

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.

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	50
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5
Otro inmovilizado	5

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.d.

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.d.

c) ***Inversiones inmobiliarias-***

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



una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material. Asimismo, los impuestos indirectos que generan los elementos de las inversiones inmobiliarias se incluyen en el precio de adquisición exclusivamente cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, 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 en 50 años.

**d) *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.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociados al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente. En el caso concreto de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad ha estimado, para todas las promociones de viviendas activadas a 31 de diciembre de 2013, en base a una serie de hipótesis sobre costes y precios de alquiler, los flujos futuros a obtener por dichos activos. Las hipótesis básicas que subyacen y sostienen la recuperación de los distintos activos se estiman considerando una duración por el período de vida útil de dichos bienes.

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



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

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

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

En los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias.

e) **Arrendamientos-**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos-

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

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

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

f) **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.

f.1) Activos financieros

Clasificación y valoración-

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.

Para la estimación del deterioro necesario en relación a insolvencias de clientes la Sociedad dispone de un departamento jurídico y de asistencia social (ASEA) que es quién gestiona la cobrabilidad de las rentas y que en base a su experiencia histórica y a sus mejores estimaciones propone los riesgos derivados de las insolvencias a registrar por la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, la cual tenga una antigüedad superior a seis meses y/o si acumula tres rentas sin satisfacer el pago. A cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad cuenta con un deterioro por insolvencias de clientes registrada en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" de los balances adjuntos de 3.423.413 y 3.755.134 euros, respectivamente (Nota 12).

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.

Intereses recibidos de activos financieros-

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

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

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.

Créditos a terceros

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo - Créditos a terceros" del activo corriente del balance incluye, básicamente, el importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperaran en el tiempo mediante su deducción mensual en la renta que se satisface a los propietarios. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene registrado en el mencionado epígrafe del activo corriente un importe de 1.026.855 euros (2.043.926 euros al 31 de diciembre de 2012). Estos importes se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa. La diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supone un mayor coste por la cesión de las viviendas de los propietarios, mientras que durante dicho periodo de tiempo deberían registrarse por otro lado, los ingresos financieros devengados para ir actualizando el coste amortizado de la cuenta a cobrar, no siendo el impacto en balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias significativo.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad estos importes deberían clasificarse en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran créditos a corto plazo aquellos con vencimiento inferior a doce meses y como créditos a largo plazo los de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa "Programa de Vivienda Vacía - Bizigune" por lo que se registran como activos corrientes.

f.2) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Sociedad se incluyen en la categoría de "Débitos y partidas a pagar" y corresponden a aquellos pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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



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.

Deudas con entidades de crédito

Los préstamos, líneas de crédito, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, junto con la periodificación de los intereses devengados y pendientes de vencimiento o pago al cierre del ejercicio, en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo corriente del balance. Los préstamos hipotecarios se encuentran clasificados en función del bien que se encuentran financiando. Dado que el destino de los mismos es la adquisición de inmuebles para su posterior puesta en régimen de arrendamiento protegido, se encuentran clasificados en el pasivo no corriente del balance adjunto.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

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.

Fianzas recibidas

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los inmuebles en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

La Sociedad registra por un lado, las fianzas recibidas de los inquilinos como garantía de la buena conservación de los inmuebles propiedad de la Sociedad objeto de arrendamiento, en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo no corriente del balance, y por otro lado, las fianzas recibidas de los inquilinos del “Programa Bizigune” en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance. Estas fianzas se encuentran registradas al importe entregado, en lugar de a coste amortizado, por simplicidad operativa dado que la diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supondría mayor ingreso de alquiler hasta la finalización del contrato, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los costes financieros devengados para registrar las fianzas a coste amortizado, no siendo el impacto en balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias significativos. Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el periodo de vigencia del arrendamiento protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble, siempre que se cumplan las condiciones del contrato.



De acuerdo con el Plan General de Contabilidad, estas fianzas deberían clasificarse en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas a corto plazo aquellas con vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso concreto del “Programa Bizigune”, se entiende que los mencionados pasivos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registraran como pasivos corrientes. Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo, en su caso, se encuentran registrados por el importe entregado en pasivos corrientes.

f.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.

g) Existencias-

Este epígrafe del balance adjunto recoge las viviendas adquiridas por la Sociedad por el derecho de tanteo y retracto (Nota 1) y que mantiene para su venta en el curso ordinario de su actividad.

Las viviendas de la actividad de tanteos se valoran a su precio de adquisición. No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen, en su caso, con abono al epígrafe “Aprovisionamientos – Deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante los ejercicios 2013 y 2012 no ha sido registrado deterioro alguno por este concepto.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye, en su caso, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.



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

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

i) Impuesto sobre beneficios-

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

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

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

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

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



considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la 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.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2013 se ha liquidado según la Norma Foral, 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

j) 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 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.

k) Provisiones y contingencias-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que



ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

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

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.

La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de los que goza titularidad superficiaria en aras a mantenerlos en perfecto estado de conservación por importe de un 1% del módulo de construcción vigente por cada metro cuadrado útil de vivienda (siempre que no impliquen un aumento de la vida útil de las construcciones), puesto que está obligada a ello con el Gobierno Vasco (propietario del suelo a quién revertirán en el futuro las construcciones) de acuerdo con los compromisos adquiridos en el momento de la adquisición.

Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios-

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. Es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política en materia de Vivienda el Programa plurianual Bizigune (Nota 1) cuyo régimen jurídico propio queda establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004. Asimismo, en el marco del Decreto 316/2002, "VISESA" suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del "Programa de Vivienda Vacía – Bizigune" que indica los mecanismos y forma de cálculo de la subvención que cubrirá el resultado deficitario de esta actividad anualmente. En base al mismo, en el cual "SPGVA" quedó



subrogada (Nota 1), los importes de dichas subvenciones se van concediendo anualmente contra los Presupuestos Generales del Gobierno Vasco. La Sociedad es el instrumento de desarrollo de esta política de vivienda, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se derivan de los contratos formalizados al cierre de cada ejercicio, no siendo en todo caso cuantificable el mismo con fiabilidad al depender de factores no controlables, como son el plazo de permanencia de los inquilinos adscritos al programa y la variabilidad de las rentas en función de los ingresos anuales de los inquilinos, entre otros aspectos.

l) Subvenciones, donaciones y legados recibidos-

Subvenciones

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

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

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

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

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

La Sociedad recibe subvenciones de capital del Gobierno Vasco como ayuda para la adquisición de inmovilizado con destino al alquiler de vivienda social. Dichas subvenciones se valoran por el importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada, durante el periodo, en los activos financiados por dichas subvenciones (50 años).

La Sociedad considera como no reintegrables dichas subvenciones de capital cuando se ha adquirido el edificio afecto a dicha subvención y cuando se firma el primer



contrato de arrendamiento visado por la Delegación Territorial del Gobierno Vasco, registrándose dichas subvenciones en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar la actividad específica de intermediación del “Programa Bizigune” y la actividad de Tanteos en base a lo dispuesto en el Decreto 316/2002 (si bien el resultado de esta última es prácticamente cero), con lo que dichas subvenciones en base a lo indicado anteriormente se registran directamente en el epígrafe de “Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” de la cuenta de pérdidas y ganancias. La actividad del “Programa Bizigune”, entendida globalmente, es decir, con todos los gastos e ingresos asociados a la misma, es deficitaria, por lo que la subvención específica para financiar dicha actividad sirve para sufragar dicho déficit de la actividad.

De acuerdo al artículo 21 del Decreto legislativo 1/2011 del 24 de mayo de 2011, la Sociedad, con el acuerdo de su Accionista Único, en el caso de que tuviera beneficios como consecuencia de recibir fondos por dichas subvenciones en exceso, reconoce una cuenta a pagar que será devuelta a la Tesorería General del País Vasco (Nota 21).

Subsidio a la financiación-

Para los préstamos subsidiados en el marco del Acuerdo Financiero mencionado en la Nota 1, la Sociedad computa el gasto financiero en base al tipo de interés de mercado, una vez descontado el efecto de dicho subsidio estipulado en los correspondientes documentos formalizados siguiendo un criterio financiero (Nota 18). De este modo, la Sociedad ha registrado a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 con cargo al epígrafe “Gastos financieros - Por deudas con terceros” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas 3.561.219 y 4.134.296 euros, respectivamente. El efecto del mencionado subsidio en los ejercicios 2013 y 2012 ha ascendido a 2.922.384 y 3.579.371 euros, respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe de “Ingresos financieros por subsidio de intereses” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

En el Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo, se estableció que el tipo de interés subsidiado sería del 1% efectivo anual, si bien es de aplicación únicamente a las adquisiciones a partir de 1 de enero de 2010 (Nota 1).

Para las deudas con anterioridad al Decreto anteriormente mencionado las condiciones de subsidiación son diferentes (Nota 18).

m) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.



n) 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).

Dada la edad del personal de la Sociedad, los Administradores de la misma estiman que ningún miembro de la plantilla se acogerá a la opción de jubilación anticipada, por lo que no hay registrada provisión alguna por este concepto, si bien, en cualquier caso, considerando el colectivo que potencialmente pudiera acogerse a este beneficio, la obligación devengada no sería significativa. Asimismo, tampoco se ha exteriorizado cantidad alguna en referencia a estos compromisos dado que ninguno de los trabajadores actuales en activo tienen la condición de mutualistas anteriores al 1 de enero de 1967.

Los compromisos adquiridos con el personal derivados 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 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012 y de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, los socios protectores han suspendido temporalmente sus aportaciones a la Entidad para el ejercicio 2012 y 2013, medida que tiene un carácter transitorio.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

p) 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.

En general, 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.

En la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2013, se han considerado como empresas del grupo, además de al Gobierno Vasco (accionista único de la Sociedad), a las entidades públicas y privadas pertenecientes a su ámbito de influencia (Nota 20).

q) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

(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:

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado, básicamente, por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas. La Sociedad tiene establecidos una serie de mecanismos de control en caso del impago de una renta que consisten primero en una comunicación telefónica al cliente, y segundo en el envío de una carta reclamándole las cantidades adeudadas. En el caso de seguir sin cobrar, se procederá al desahucio del inquilino con la intervención de los Servicios Jurídicos.

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio (Nota 13).

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 su accionista único (Nota 1). Adicionalmente, en la Nota 1 de la memoria se describe todo el proceso de financiación bancaria relacionado con la adquisición de edificios para su posterior alquiler.

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

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle trimestral y actualización 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.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2014. No obstante, la Sociedad es un vehículo del Gobierno Vasco, accionista único, en el desarrollo de su política de vivienda plasmada en los Planes Directores 2010-2013 y 2013-2016 (Nota 1). Es por ello que la Sociedad entiende que su singularidad según lo explicado en la Nota 1, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2014.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2014, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Miles de euros
Cobros de rentas y prestación de servicios	32.519
Cobros de subvenciones	23.665
Aportaciones de fondos (**)	59.470
Pago por adquisición de inversiones inmobiliarias	(53.234)
Pago de rentas a propietarios	(38.069)
Gastos de mantenimiento de viviendas	(5.377)
Pagos de intereses netos de subsidiaciones	(777)
Amortización de préstamos y líneas de crédito	(10.962)
Otros, neto (básicamente gastos operativos)	(7.760)
Líquido estimado enero diciembre 2014	(525)
Líquido enero 2014 (*)	2.678
Líquido estimado diciembre 2014	2.153

(*) Excluidos saldos de cuentas corrientes destinadas al cobro de parques ajenos.

(**) Incluye anticipo de tesorería de Gobierno Vasco por importe de 4.000 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2014 y los análisis de sensibilidad realizados,



la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, el accionista único ha manifestado su intención de seguir apoyando financiera y patrimonialmente a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

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.

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar una actividad de alquiler de 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 alquiler. Se debe tener en cuenta que la Sociedad es un instrumento del Gobierno Vasco en política social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la sociedad.

Riesgo de tipo de interés:

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

No obstante, y según se describe en las Notas 1, 4.1 y 18 de esta memoria, la Sociedad obtiene un subsidio del tipo de interés por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, que hace que disminuya considerablemente el tipo de interés real del ejercicio. La sensibilidad por tanto al riesgo de interés viene limitada por esta situación. Por lo tanto, la Sociedad no está sujeta a un alto riesgo de tipo de interés, ni se vería seriamente afectado por variaciones en los índices de referencia. Adicionalmente y según lo descrito en la Nota 1, el tipo de interés neto real para el ejercicio 2013 es del 1% una vez considerada la subsidiación, en el caso de nuevas adquisiciones de inmuebles, por lo que, desaparecerá cualquier riesgo a futuro de variaciones del tipo de interés exclusivamente en lo que respecta al parque cuya adquisición está comprometida al cierre (Nota 8).

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

(6) Inmovilizado Intangible

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:



Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al	Adiciones	Saldo al
	31.12.2012	o Dotaciones	31.12.2013
COSTE:			
Propiedad industrial	33.372	3.073	36.445
Aplicaciones Informáticas	173.115	14.505	187.620
Otros	7.037	-	7.037
	<u>213.524</u>	<u>17.578</u>	<u>231.102</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Propiedad industrial	(28.865)	(2.103)	(30.968)
Aplicaciones Informáticas	(153.927)	(8.766)	(162.693)
Otros	(2.884)	(1.372)	(4.256)
	<u>(185.676)</u>	<u>(12.241)</u>	<u>(197.917)</u>
NETO:			
Propiedad industrial	4.507	970	5.477
Aplicaciones Informáticas	19.188	5.739	24.927
Otros	4.153	(1.372)	2.781
	<u>27.848</u>	<u>5.337</u>	<u>33.185</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al	Adiciones	Saldo al
	31.12.2011	o Dotaciones	31.12.2012
COSTE:			
Propiedad industrial	33.033	339	33.372
Aplicaciones Informáticas	165.586	7.529	173.115
Otros	7.037	-	7.037
	<u>205.656</u>	<u>7.868</u>	<u>213.524</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Propiedad industrial	(27.339)	(1.526)	(28.865)
Aplicaciones Informáticas	(138.925)	(15.002)	(153.927)
Otros	(1.477)	(1.407)	(2.884)
	<u>(167.741)</u>	<u>(17.935)</u>	<u>(185.676)</u>
NETO:			
Propiedad industrial	5.694	(1.187)	4.507
Aplicaciones Informáticas	26.661	(7.473)	19.188
Otros	5.560	(1.407)	4.153
	<u>37.915</u>	<u>(10.067)</u>	<u>27.848</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen elementos del inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 156.984 euros y 119.086 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:



	Euros	
	2013	2012
Propiedad industrial	25.632	25.632
Aplicaciones informáticas	131.352	93.454
	<u>156.984</u>	<u>119.086</u>

(7) **Inmovilizado Material**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

Ejercicio 2013:	Euros			
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31.12.2013
COSTE:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	6.187	-	-	6.187
Mobiliario	4.463	-	-	4.463
Equipos para procesos de información	266.304	22.252	(2.094)	286.462
Otro inmovilizado material	3.054	-	-	3.054
	<u>280.008</u>	<u>22.252</u>	<u>(2.094)</u>	<u>300.166</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	(3.713)	(566)	-	(4.279)
Mobiliario	(2.003)	(674)	-	(2.677)
Equipos para procesos de información	(215.061)	(16.649)	1.826	(229.884)
Otro inmovilizado material	(1.820)	(447)	-	(2.267)
	<u>(222.597)</u>	<u>(18.336)</u>	<u>1.826</u>	<u>(239.107)</u>
NETO:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	2.474	(566)	-	1.908
Mobiliario	2.460	(674)	-	1.786
Equipos para procesos de información	51.243	5.603	(268)	56.578
Otro inmovilizado material	1.234	(447)	-	787
	<u>57.411</u>	<u>3.916</u>	<u>(268)</u>	<u>61.059</u>



Ejercicio 2012:

	Euros			Saldo al 31.12.2012
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones o Dotaciones	Retiros	
COSTE:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	6.187	-	-	6.187
Mobiliario	12.702	-	(8.239)	4.463
Equipos para procesos de información	253.725	13.546	(967)	266.304
Otro inmovilizado material	3.054	-	-	3.054
	<u>275.668</u>	<u>13.546</u>	<u>(9.206)</u>	<u>280.008</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	(2.946)	(767)	-	(3.713)
Mobiliario	(8.821)	(446)	7.264	(2.003)
Equipos para procesos de información	(181.812)	(34.216)	967	(215.061)
Otro inmovilizado material	(835)	(985)	-	(1.820)
	<u>(194.414)</u>	<u>(36.414)</u>	<u>8.231</u>	<u>(222.597)</u>
NETO:				
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	3.241	(767)	-	2.474
Mobiliario	3.881	(446)	(975)	2.460
Equipos para procesos de información	71.913	(20.670)	-	51.243
Otro inmovilizado material	2.219	(985)	-	1.234
	<u>81.254</u>	<u>(22.868)</u>	<u>(975)</u>	<u>57.411</u>

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Gasteiz, Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler a la entidad vinculada "VISESA", registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2013 y 2012 por importes de 490 miles de euros y 503 miles de euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Los Administradores de la Sociedad consideran que podrá recuperarse la inversión realizada en las instalaciones de dichas oficinas a través de la dotación para amortización de cada ejercicio.

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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 143.851 y 95.528 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2013	2012
Otras instalaciones	526	526
Equipos procesos de información	142.507	94.184
Otro inmovilizado	818	818
	<u>143.851</u>	<u>95.528</u>



(8) Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:	Euros		
	Saldo al	Adiciones o Dotaciones	Saldo al
	31.12.2012		31.12.2013
COSTE:			
Construcciones	207.155.605	38.148.969	245.304.574
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:			
Construcciones	(21.347.298)	(4.205.817)	(25.553.115)
NETO:			
Construcciones	185.808.307	33.943.152	219.751.459

Ejercicio 2012:	Euros			
	Saldo al	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo al
	31.12.2011			31.12.2012
COSTE:				
Construcciones	179.909.282	25.530.279	1.716.044	207.155.605
Inmovilizado en curso	1.716.044	-	(1.716.044)	-
	181.625.326	25.530.279	-	207.155.605
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Construcciones	(17.646.099)	(3.701.199)	-	(21.347.298)
NETO:				
Construcciones	162.263.183	21.829.080	1.716.044	185.808.307
Inmovilizado en curso	1.716.044	-	(1.716.044)	-
	163.979.227	21.829.080	-	185.808.307

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el epígrafe “Inversiones inmobiliarias-Construcciones” de los balances adjuntos se corresponde, principalmente, con las promociones de viviendas sociales destinadas al alquiler según lo indicado en la Nota 1. De acuerdo con lo indicado en dicha Nota, la compra de la mayor parte de los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie del que era titular la vendedora “VISESA” frente al propietario, el Gobierno Vasco, y que ha transmitido a la Sociedad (salvo los inmuebles de Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa y Soralue, que fueron adquiridos a terceros, también en régimen de cesión del derecho de superficie siendo propiedades del Gobierno Vasco), por un plazo de setenta y cinco años a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.



A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 1, algunas de las citadas viviendas están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, por el que el régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva de la protección oficial. Los derechos de superficie de los que la Sociedad es titular son viviendas que tienen la calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002. Exclusivamente las viviendas de Lakua, Mina del Morro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani y Sopuerta están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre. El valor neto contable de estas viviendas al 31 de diciembre de 2013 asciende a 29.206 miles de euros (29.964 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

A finales del ejercicio 2013 se han escriturado contratos privados de compraventa con “VISESA”, por importe total de 38.149 miles de euros, para la adquisición de cinco propiedades superficiarias (a excepción, en su caso, de los locales comerciales) en Zabalgana (dos promociones), Arrasate, Beasain y Basauri y que en su conjunto se corresponden con 374 viviendas. Al 31 de diciembre de 2013, el importe pendiente de pago por las adquisiciones de viviendas asciende a 35,4 millones de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto.

La financiación de las nuevas adquisiciones se instrumenta por el procedimiento descrito en la Nota 1, en virtud de la orden del 7 de noviembre de 2008 del Consejero de Vivienda y Asunto Sociales, formalizándose el correspondiente préstamo hipotecario a la vez que se firma la escritura de compraventa. Las adquisiciones correspondientes al ejercicio 2013 se han financiado mediante las subvenciones recibidas del Gobierno Vasco por un importe total de 38.149 miles de euros (Nota 15).

Dado que los impuestos indirectos (IVA) devengados en estas adquisiciones no van a ser recuperables directamente de la Hacienda Pública, el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a todas las adquisiciones es incorporado al coste de adquisición de las citadas viviendas.

Al 31 de diciembre de 2013, las inversiones inmobiliarias están sujetas a hipoteca a favor de varias entidades de crédito en garantía de varios préstamos concedidos por importe de 147.841.540 euros (152.801.982 euros al 31 de diciembre de 2012) (Nota 18).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 las subvenciones recibidas del Gobierno Vasco, accionista único de la Sociedad (Nota 14), para financiar las inversiones inmobiliarias adquiridas en el ejercicio 2013 y anteriores, pendientes de imputar a resultados ascienden a un importe neto total de 54.307.770 euros (27.476.566 euros al 31 de diciembre de 2012) (Nota 15).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



(9) Arrendamientos

Arrendamiento operativo - Arrendador

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos del "Programa Bizigune" y del parque propio de la Sociedad ("inversiones inmobiliarias"). Los detalles de los inmuebles destinados al alquiler, los inmuebles desocupados, la renta media por inquilino y los ingresos por arrendamientos, en función del territorio foral y del tipo de inmueble de los ejercicios 2013 y 2012, son los siguientes:

Ejercicio 2013:	Número medio de viviendas (*)		Euros	
	Total	Desocupadas	Renta media por inquilino	Ingresos por arrendamientos
Territorio Foral				
Parque propio-				
Araba	2.169	168	305	7.701.408
Bizkaia	370	29	316	1.346.835
Gipuzkoa	571	187	346	2.364.523
Total	3.110	384	322	11.412.766
"Programa Bizigune"-				
Araba	825	76	291	2.566.644
Bizkaia	3.066	255	291	9.795.704
Gipuzkoa	1.283	86	291	4.043.836
Total	5.174	417	291	16.406.184
	8.284	801		27.818.950

(*) Viviendas sin tener en cuenta la compra de finales del ejercicio 2013 de Zabalgana, Arrasate y Beasain sobre las cuales la Sociedad no ha comenzado la gestión de su alquiler.

Ejercicio 2012:	Número medio de viviendas		Euros	
	Total	Desocupadas	Renta media por inquilino	Ingresos por arrendamientos
Territorio Foral				
Parque propio Alokabide-				
Araba	2.169	213	306	6.831.443
Bizkaia	330	11	326	1.240.837
Gipuzkoa	571	23	352	2.184.393
Total	3.070	247	328	10.256.673
"Programa Bizigune"-				
Araba	829	37	299	2.595.701
Bizkaia	2.905	140	299	10.109.428
Gipuzkoa	1.158	61	299	3.737.945
Total	4.892	238	299	16.443.074
	7.962	485		26.699.747



Desde junio de 2013, los contratos tienen una duración de 1 año, prorrogables tácitamente hasta un máximo de 3 años, y la renta a cobrar varía en función de los ingresos anuales del inquilino con el límite del 30% de los ingresos de la unidad convivencial. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene 4.561 contratos en vigor con inquilinos asociados al "Programa Bizigune" (4.821 contratos al 31 de diciembre de 2012) y 3.061 contratos en vigor con inquilinos del parque propio de la Sociedad (2.890 contratos al 31 de diciembre de 2012).

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, 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:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Parque propio Alokabide-		
Primer año	7.622.743	7.692.505
Segundo año	6.386.691	5.769.378
Tercer año	4.475.746	4.327.034
Cuarto año	3.163.176	3.245.275
Quinto año	2.766.212	2.433.957
	<u>24.414.568</u>	<u>23.468.149</u>
"Programa Bizigune"-		
Primer año	12.575.723	16.114.213
Segundo año	10.436.272	14.502.791
Tercer año	7.301.821	10.877.093
Cuarto año	5.575.028	6.526.256
Quinto año	5.118.600	3.263.128
	<u>41.007.444</u>	<u>51.283.481</u>
	<u>65.422.012</u>	<u>74.751.630</u>

Arrendamiento operativo - Arrendatario

En su posición de arrendatario, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con los propietarios de las viviendas del "Programa Bizigune". Desde junio del 2013, los contratos son por 6 años y la renta máxima pagar a cada propietario hasta el 31 de diciembre de 2013 era de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté o haya estado arrendada a un inquilino. Según lo establecido en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, cuya entrada en vigor ha sido el 31 de diciembre de 2013 (Nota 1), en los nuevos contratos la renta máxima se establece en 450 euros (Nota 1). Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tiene 5.174 contratos en vigor con propietarios (4.950 contratos al 31 de diciembre de 2012).

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del "Programa Bizigune", las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, 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:



	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Primer año	29.426.549	33.529.700
Segundo año	24.420.345	28.500.245
Tercer año	17.085.888	21.375.184
Cuarto año	13.045.280	14.962.629
Quinto año	11.977.263	8.229.446
	<u>95.955.325</u>	<u>106.597.204</u>

Todos los contratos firmados en 2013 comienzan el correspondiente usufructo durante el ejercicio.

(10) **Activos Financieros por Categorías**

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.2013:

Categorías	Euros			
	Instrumentos financieros			
	Créditos, Derivados y Otros			
	A largo plazo	A corto plazo		
	Inversiones financieras a largo plazo	Inversiones financieras a corto plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Total
Préstamos y partidas a cobrar	10.187	1.026.855	588.396	1.615.251

31.12.2012:

Categorías	Euros			
	Instrumentos financieros			
	Créditos, Derivados y Otros			
	A largo plazo	A corto plazo		
	Inversiones financieras a largo plazo	Inversiones financieras a corto plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Total
Préstamos y partidas a cobrar	9.753	2.043.926	765.389	2.809.315

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.



Inversiones financieras a corto plazo-

El epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo – Créditos a terceros” recoge los créditos a propietarios por las obras de reforma de viviendas adscritas al “Programa de vivienda vacía - Bizigune” (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán mediante su deducción en la renta que le corresponde pagar a los propietarios (Nota 4.f.1).

Al 31 de diciembre de 2013, la totalidad de los créditos pendientes de cobro tienen vencimiento en el ejercicio 2014. Por su parte, al 31 de diciembre de 2012, la clasificación por vencimientos de los importes incluidos en el capítulo “Créditos a terceros” del activo corriente del balance adjunto, es como sigue:

31.12.2012:	Euros					
Categorías	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Créditos a terceros	1.027.962	520.051	298.769	175.358	21.786	2.043.926

(11) Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Euros			
	Saldo al 31.12.12	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.13
Edificios adquiridos y tanteos	6.480.329	173.903	(754.082)	5.900.150
Anticipos a proveedores	54.131	-	(73)	54.058
	6.534.460	173.903	(754.155)	5.954.208

Ejercicio 2012:

	Euros			
	Saldo al 31.12.11	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.12
Edificios adquiridos y tanteos	8.616.014	878.226	(3.013.911)	6.480.329
Anticipos a proveedores	54.358	-	(227)	54.131
	8.670.372	878.226	(3.014.138)	6.534.460

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tenía compromisos firmes de venta de viviendas de tanteo, por otro lado, al 31 de diciembre de 2012, tenía compromisos firmes de venta de viviendas de tanteo por importe de 261 miles de euros. Estos compromisos se materializaron al 31 de diciembre de 2012 en anticipos por importe de 59 miles de euros, que se encontraban registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes”



del pasivo del balance adjunto. Dichas ventas se elevaron a público durante el ejercicio 2013 y han sido adjudicadas a personas inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda - Etxebide.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las viviendas de tanteo.

(12) Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012 correspondientes a clientes, se presentan en el balance adjunto según el siguiente detalle:

Euros						
31.12.2013			31.12.2012			
Corto Plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto	Corto Plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-						
Clientes por contratos de arrendamiento operativo	3.932.140	(3.423.413)	508.727	4.464.901	(3.755.134)	709.767

Al 31 de diciembre de 2013, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 3.895.728 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (4.399.733 euros al 31 de diciembre de 2012), por lo que la Sociedad, teniendo en cuenta el criterio de deterioro señalado en la Nota 4.f.1, al 31 de diciembre de 2013 tiene constituido el correspondiente deterioro de cuentas a cobrar por importe de 3.423.413 euros (3.755.134 euros al 31 de diciembre de 2012).

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de los clientes por contratos de arrendamiento operativo, valorados a coste amortizado, es como sigue

Euros		
	2013	2012
Saldo inicial	3.755.134	4.018.181
Dotaciones	1.476.337	833.925
Retiros	(1.808.058)	(1.096.972)
Saldo final	3.423.413	3.755.134

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes por ventas y prestaciones de servicios se aproxima a su valor razonable.



(13) **Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Tesorería-		
Caja	1.625	1.648
Cuentas corrientes a la vista	4.312.626	8.118.475
	<u>4.314.251</u>	<u>8.120.123</u>

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

(14) **Fondos Propios**

Capital-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social estaba representado por 2.000.000 acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi – Gobierno Vasco. De estas acciones a las fechas mencionadas está pendiente de desembolso el 75% de su valor. Según los estatutos aprobados en el Decreto 65/2011, de 29 de marzo, el importe pendiente de desembolso se desembolsará en metálico cuando lo exija el Consejo de Administración dentro del plazo máximo de quince años, contados desde la constitución de la Sociedad, quedando facultado el Consejo para realizar una o varias prórrogas o ampliaciones dentro de dicho límite. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe pendiente de desembolso, que asciende a 9.015.182 euros, figura registrado en el epígrafe "Fondos Propios – Capital - Capital no exigido" minorando la cifra de Patrimonio Neto de los balances adjuntos.

Situación patrimonial-

De acuerdo con el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente. Asimismo, de acuerdo con el artículo 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social es causa de reducción de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 363 y 327 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguna de las causas mencionadas anteriormente:



	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Patrimonio neto	48.186.066	26.304.115
Accionistas capital sin desembolsar (derecho de cobro a accionistas)	9.015.182	9.015.182
Patrimonio neto computable	<u>57.201.248</u>	<u>35.319.297</u>

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.

Otras reservas-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo del epígrafe “Otras reservas” se corresponde íntegramente con la “Reserva de fusión” surgida como consecuencia de la fusión por absorción de “Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetako Sozietate Publikoa, S.A.” (SPGVA), que se llevó a cabo en el ejercicio 2011 (Nota 1). La Legislación mercantil permite la utilización de dicho saldo y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad del mismo.

(15) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

Ejercicio 2013:	Euros		
	Saldo bruto	Efecto impositivo	Saldo neto
31 diciembre 2012	38.161.896	(10.685.330)	27.476.566
Adiciones	38.148.969	(10.681.711)	27.467.258
Imputación a resultados	(883.408)	247.354	(636.054)
31 diciembre 2013	<u>75.427.457</u>	<u>(21.119.687)</u>	<u>54.307.770</u>



Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo bruto	Efecto impositivo	Saldo neto
31 diciembre 2011	31.808.609	(8.906.410)	22.902.199
Adiciones	7.074.000	(1.980.720)	5.093.280
Imputación a resultados	(720.713)	201.800	(518.913)
31 diciembre 2012	<u>38.161.896</u>	<u>(10.685.330)</u>	<u>27.476.566</u>

En el ejercicio 2013, la Sociedad ha recibido subvenciones de su accionista único (Nota 14), por importe de 38.148.969 euros para la adquisición en el ejercicio 2013 de diferentes inmuebles (Nota 8) (7.074.000 euros en el ejercicio 2012).

A 31 de diciembre de 2013, la cantidad pendiente de cobro por las subvenciones recibidas para la financiación de las inversiones inmobiliarias asciende a 38.148.969 euros (2.898.000 euros al 31 de diciembre de 2012), que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros créditos con las administraciones públicas – Deudor por subvenciones concedidas – Adquisición de inversiones inmobiliarias" del balance adjunto (Nota 21).

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha recibido subvenciones de explotación para financiar el déficit de explotación generado por el "Programa Bizigune" y por la Actividad de Tanteos por importe de 20.498.616 euros (23.001.683 euros en el ejercicio 2012) 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. Al 31 de diciembre de 2013, el saldo del epígrafe del activo del balance adjunto "Otros créditos con las administraciones públicas – Deudor por subvenciones concedidas – Subvenciones de explotación" del balance adjunto recoge, por importe de 1.487.137 euros, las cantidades pendientes de cobro por subvenciones recibidas en el ejercicio 2013 (Nota 21).

Los Administradores consideran que habiéndose cumplido los requisitos establecidos para su percepción, las subvenciones pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2013 se cobrarán a lo largo del ejercicio 2014.

(16) Provisiones y Contingencias

Provisiones a largo plazo-

Los movimientos habidos en los ejercicios 2013 y 2012 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:



Ejercicio 2013:

Ejercicio 2013:	Euros			
	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Dotación	Retiro	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Provisiones a largo plazo-				
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	17.200	-	(11.200)	6.000
Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	809.567	191.717	-	1.001.284
	<u>826.767</u>	<u>191.717</u>	<u>(11.200)</u>	<u>1.007.284</u>

Ejercicio 2012:

Ejercicio 2012:	Euros			
	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Dotación	Retiro	Saldo al 31 de diciembre de 2012
Provisiones a largo plazo-				
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	23.200	-	(6.000)	17.200
Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	655.036	154.531	-	809.567
	678.236	154.531	(6.000)	826.767

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el epígrafe "Provisiones a largo plazo – Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles" recoge, de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.k, las provisiones para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de las que las que goza de titularidad superficiaria para mantenerlas en perfecto estado de conservación de acuerdo con el compromiso adquirido con el Gobierno Vasco en el momento de su adquisición. Los Administradores estiman que dicha provisión es, al 31 de diciembre de 2013, suficiente y no excesiva.

De acuerdo con este compromiso, la Sociedad ha registrado en los ejercicios 2013 y 2012 la variación neta por importes de 191.717 euros y 154.531 euros respectivamente con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Otros gastos de gestión corriente" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Contingencias-

El Real Decreto - Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su artículo 2, apartado 1, estableció para el año 2012 la supresión de la paga extraordinaria del mes de diciembre para el personal del sector público, definido como tal en el artículo 22.1 de la Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales, la cual a su vez, en su apartado f), incluye a las sociedades mercantiles públicas. Por tanto, la Sociedad no abonó dicha paga extraordinaria que ascendía a 155 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por la paga extraordinaria de diciembre de 2012, ni por las aportaciones que se mencionan en el artículo 2.4 del Real Decreto citado anteriormente, al considerar que no se cumplen la definición y los



criterios regulados para el registro de un pasivo por los conceptos mencionados, considerando dicha obligación como una contingencia.

(17) **Pasivos Financieros por Categorías**

Categorías de pasivos financieros-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.2013		Euros			
Categoría	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar-					
No corriente	147.841.540	741.349	-	-	148.582.889
Corriente	11.178.750	2.783.132	35.970.112	892.828	50.824.822
	<u>159.020.290</u>	<u>3.524.481</u>	<u>35.970.112</u>	<u>892.828</u>	<u>199.407.711</u>

31.12.2012		Euros			
Categoría	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar-					
No corriente	152.801.982	685.370	-	-	153.487.352
Corriente	10.310.432	2.872.896	266.905	672.085	14.122.318
	<u>163.112.414</u>	<u>3.558.266</u>	<u>266.905</u>	<u>672.085</u>	<u>167.609.670</u>

Al 31 de diciembre de 2013, los epígrafes "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente y del pasivo corriente recogen por importe de 741.349 euros y 2.783.132 euros (685.370 euros y 2.872.896 euros al 31 de diciembre de 2012), respectivamente, las fianzas recibidas de los arrendamientos de viviendas propiedad de la Sociedad y del "Programa Bizigune", las cuales por simplicidad operativa se encuentran registradas por el importe entregado en lugar de a coste amortizado.

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

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros-

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



31.12.2013:

Euros						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes
Deudas a plazo-						Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	16.792.580	5.909.688	6.797.261	6.797.261	8.206.418	114.517.082
Otros pasivos financieros	689.876	590.838	1.052.664	871.599	319.504	-
	17.482.456	6.500.526	7.849.925	7.668.860	8.525.922	114.517.082
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	35.970.112	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-						
Proveedores	649.993	-	-	-	-	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	242.835	-	-	-	-	-
	892.828	-	-	-	-	-
	54.345.396	6.500.526	7.849.925	7.668.860	8.525.922	114.517.082

31.12.2012:

Euros						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes
Deudas a plazo-						Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	15.886.983	5.576.551	5.872.408	6.759.982	6.759.982	122.256.508
Otros pasivos financieros	228.000	409.000	730.000	833.000	1.358.266	-
	16.114.983	5.985.551	6.602.408	7.592.982	8.118.248	122.256.508
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	266.905	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-						
Proveedores	612.694	-	-	-	-	-
Anticipo de clientes	59.391	-	-	-	-	-
	672.085	-	-	-	-	-
	17.053.973	5.985.551	6.602.408	7.592.982	8.118.248	122.256.508

(18) Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad son los siguientes:



31.12.2013:

31.12.2013:	Euros			
	Límite	Vencimiento		Total
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios (*)-				
Kutxabank, S.A.		4.824.097	121.171.183	125.995.280
Caja Laboral Popular, S.Coop.		789.733	21.056.527	21.846.260
		5.613.830	142.227.710	147.841.540
Líneas de crédito-				
Kutxabank, S.A.	9.570.000	9.570.000	-	9.570.000
Caja Laboral Popular, S.Coop.	1.430.000	1.430.000	-	1.430.000
		11.000.000	-	11.000.000
Deuda por intereses		178.750	-	178.750
		16.792.580	142.227.710	159.020.290

(*) Préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad (Nota 8).

31.12.2012:

31.12.2012:	Euros			
	Límite	Vencimiento		Total
		Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios (*)-				
Kutxabank, S.A.		4.791.609	125.459.134	130.250.743
Caja Laboral Popular, S.Coop.		784.942	21.766.297	22.551.239
		5.576.551	147.225.431	152.801.982
Línea de crédito-				
Kutxabank, S.A.	11.062.957	8.800.957	-	8.800.957
Caja Laboral Popular, S.Coop.	1.653.086	1.315.086	-	1.315.086
		10.116.043	-	10.116.043
Deuda por intereses		194.389	-	194.389
		15.886.983	147.225.431	163.112.414

(*) Préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad (Nota 8).

Los préstamos hipotecarios tienen todos una duración máxima de 23 años, contados desde la fecha de la firma del contrato de préstamo con un periodo de carencia de tres u ocho años contados asimismo desde dicha fecha, siendo los 15 o 20 años restantes el periodo de amortización. Los préstamos hipotecarios se encuentran clasificados en función del bien que se encuentran financiando. Dado que el destino de los mismos es la adquisición de inmuebles para su posterior puesta en régimen de arrendamiento protegido, se encuentran clasificados en el pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las líneas de crédito para el pago del anticipo por la compra de inversiones inmobiliarias tienen una duración máxima de tres años y tienen como garantía el derecho de prenda de la subvención del Gobierno Vasco atribuible a la adquisición de vivienda para posterior arrendamiento protegido que es objeto de la financiación. Además existe una línea de crédito para gestión de duración anual, renovable expresamente.

El tipo de interés aplicable a las líneas de crédito y a los préstamos hipotecarios en un tipo variable referenciado al Euribor.

Adicionalmente, en virtud del Convenio de Colaboración entre el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco y la Sociedad (Nota 1), las adquisiciones realizadas de viviendas sociales en este y en pasados ejercicios van a obtener subsidio del tipo de interés cuya cuantía alcanzará el tipo efectivo previsto en el Convenio de Colaboración Financiera con las entidades de crédito, o en su caso, hasta una cuantía equivalente al tipo de interés ordinario acordado



en el contrato de préstamo hipotecario, todo ello según las siguientes reglas de cálculo del tipo de interés del citado convenio:

Préstamos suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco-

- Durante el primer año de vida del préstamo se aplicara el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia IRPH Conjunto de entidades. Superado el citado periodo de un año, se procederá a la actualización semestral del tipo de interés.
- El tipo de interés nominal anual aplicable en cada periodo semestral, o mensual, para aquellos préstamos contratados de 2008 en adelante, es el financieramente equivalente al tipo efectivo que resulte de aplicar el porcentaje del 89% del tipo de referencia de "total entidades" definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, en el caso de que este porcentaje del 89% de "total de entidades" esté incluido en el intervalo comprendido entre el tipo de referencia EURIBOR a un año y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1,25. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% al tipo de referencia "total entidades" sea inferior al tipo de referencia EURIBOR, se aplica este último tipo de referencia EURIBOR. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% sea superior al tipo de referencia EURIBOR más 1,25, se aplica este último tipo de referencia EURIBOR más 1,25.

Préstamos suscritos con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco-

- El tipo de interés efectivo anual de la deuda resultante con la subsidiación es del 1%.

La devolución del principal del préstamo hipotecario, y de sus intereses aplicables, teniendo en cuenta la subsidiación según lo señalado anteriormente, se efectúa en cuotas mensuales o semestrales según corresponda a lo largo de la vida del préstamo una vez transcurrido el periodo de carencia. El periodo de carencia inicial es de tres u ocho años y la duración máxima de los préstamos es de 23 años.

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, de modo que resulta adecuada su clasificación en el balance al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Los gastos financieros por intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2013 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 3.561.219 euros (4.134.296 euros en el ejercicio 2012), y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, los ingresos por subsidiación de intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2013 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 2.922.384 euros (3.579.371 euros en el ejercicio 2012), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – Ingresos financieros por subsidiación de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, estando



pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2013 un importe de 983.902 euros (1.588.132 euros al 31 de diciembre de 2012) (Nota 21).

(19) **Información sobre los Aplazamientos
de Pago Efectuados a Proveedores**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas-ICAC, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2013 y 2012:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012	
	Miles de Euros	%	Miles de Euros	%
Dentro del plazo máximo legal	43.874	96%	43.149	98%
Resto	1.606	4%	751	2%
TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO	45.480	100%	43.900	100%
Plazo medio ponderado excedido de pagos (días)	37		55	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	140		17	

(20) **Saldos y Operaciones con Partes Vinculadas**

Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:



31.12.2013:

Euros						
Deudor / (Acreedor)						
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21)	
	Subsidiación de intereses	Adquisición de inversiones inmobiliarias	Subvenciones de explotación		Reembolso de subvenciones de explotación	Convenio de gestión de viviendas
Entidades vinculadas- "VISESA"	5.805	-	-	(35.968.164)	-	-
Orubide, S.A.	-	-	-	(1.948)	-	-
	5.805	-	-	(35.970.112)	-	-
Accionistas- Gobierno Vasco	-	983.902	38.148.969	1.487.137	-	(1.391.992)
	5.805	983.902	38.148.969	1.487.137	(1.391.992)	(971.507)

31.12.2012:

Euros					
Deudor / (Acreedor)					
	Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21)	
	Subsidiación de intereses	Adquisición de inversiones inmobiliarias		Reembolso de subvenciones de explotación	Convenio de gestión de viviendas
Entidades vinculadas- "VISESA"	-	-	(265.971)	-	-
Orubide, S.A.	-	-	(934)	-	-
	-	-	(266.905)	-	-
Accionistas- Gobierno Vasco	1.588.132	2.898.000	-	(1.391.992)	(866.289)
	1.588.132	2.898.000	(266.905)	(1.391.992)	(866.289)

Operaciones con partes vinculadas-

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 con partes vinculadas, adicionalmente a las señaladas en la Nota 8 para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias y en la Nota 15 para la financiación recibida de Gobierno Vasco para dichas adquisiciones, son las que se detallan a continuación:



Ejercicio 2013:

	Euros			
	Ingreso / (Gasto)			
	Prestaciones de servicios	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Servicios exteriores	Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Entidades vinculadas-				
"VISESA"	5.805	-	(1.024.180)	-
Orubide, S.A.	-	-	(923)	-
	5.805	-	(1.025.103)	-
Accionistas-				
Gobierno Vasco	873.808	20.498.616	-	2.922.384
	879.613	20.498.616	(1.025.103)	2.922.384

Ejercicio 2012:

	Euros			
	Ingreso / (Gasto)			
	Prestaciones de servicios	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Servicios exteriores	Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Entidades vinculadas-				
"VISESA"	6.930	-	(1.350.173)	-
Orubide, S.A.	-	-	(1.009)	-
	6.930	-	(1.351.182)	-
Accionistas-				
Gobierno Vasco	823.004	23.001.683	-	3.579.371
	829.934	23.001.683	(1.351.182)	3.579.371

El epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" recoge, junto con otros conceptos, la refacturación de la sociedad vinculada "VISESA" de una serie de costes centralizados por parte de la misma en base a unos coeficientes de ocupación de suelo, así como al arrendamiento de locales de oficinas en las que la Sociedad desarrolla su actividad (Notas 1 y 7). 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.

En general, 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.



***Retribuciones y otras prestaciones a los
Administradores y personal de alta dirección-***

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

Asimismo, durante los ejercicios 2013 y 2012 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2013 y 2012 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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.

El único cargo de la Sociedad a quien el Consejo de Administración atribuye funciones y poderes de Alta Dirección es el cargo de Director General, por entender que es la única persona que tiene autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, por lo que no procede desglose de retribuciones adicionales en la presente memoria de acuerdo a la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

			Euros			
			Sueldos y salarios	Indemni- zaciones	Planes de pensiones	Total
			Miembros			
Ejercicio 2012	Alta Dirección	1	62.707	-	2.825	<u>65.532</u>
Ejercicio 2013	Alta Dirección	2	67.291	5.590	-	<u>72.881</u>

***Participaciones y cargos de los Administradores
en otras sociedades-***

De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales y anteriores Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad. Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio:



Administrador	Sociedad	Porcentaje de Participación	Funciones o Cargos Desempeñados
D. Juan Maria Aburto Rique	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	Consejero
	Orubide, S.A.	-	Consejero
	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Dña. M ^a Covadonga Solaguren Santamaria	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	Consejera
	Orubide, S.A.	-	Consejera
	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejera
Dña. Miren Saratzaga de Isla (*)	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	Consejera
D. Mario Jon Yoldi Domínguez (**)	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	Consejero
D. Marcos Muro Nájera	Orubide, S.A.	-	Consejero
	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	Consejero
D. Ignacio Basáñez Alfonso	Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	Consejero
	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
D. Javier Losa Ziganda	-	-	-

(*) Consejera desde el 25 de junio de 2013.

(**) Consejero hasta el 25 de junio de 2013.

(21) Situación Fiscal

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 2013 y 2012, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

hi



	Euros			
	31.12.2013		31.12.2012	
	Deudores	(Acreedores)	Deudores	(Acreedores)
No corriente-				
Pasivos por impuesto diferido-				
Pasivo por diferencias temporarias imponibles (Nota 15)	-	(21.119.687)	-	(10.685.330)
Corriente-				
Activos (Pasivos) por impuesto corriente	1.396	-	6.647	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas-				
Deudor (acreedor) por subvenciones concedidas (Nota 20)-				
Reembolso de subvenciones de explotación (Nota 4.1)	-	(1.391.992)	-	(1.391.992)
Convenio de gestión de viviendas	-	(971.507)	-	(866.289)
Subsidación de intereses (Nota 18)	983.902	-	1.588.132	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias (Nota 15)	38.148.969	-	2.898.000	-
Subvenciones de explotación (Nota 15)	1.487.137	-	-	-
	40.620.008	(2.363.499)	4.486.132	(2.258.281)
Hacienda Pública, por IVA	-	(102.366)	1.190	(76.643)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(38.589)	-	(41.423)
Organismos de la Seguridad Social	1.754	(137.556)	147	(59.104)
	40.621.762	(2.642.010)	4.487.469	(2.435.451)
	40.623.158	(2.642.010)	4.494.116	(2.435.451)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el epígrafe "Otras deudas con las Administraciones públicas – Acreedor por subvenciones concedidas - Reembolso de subvenciones de explotación" recoge, por importe de 1.391.991 euros, el exceso de la subvención de explotación destinada a cubrir el déficit del "Programa Bizigune" y por la Actividad de Tanteos recibida en el ejercicio 2012, que deberá ser reintegrada a la Tesorería General del País Vasco en base al artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2011 de 24 de mayo.

Impuesto sobre Beneficios-

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2013 y 2012 con las bases imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:



Ejercicio 2013:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(4.949.253)	26.831.204	21.881.951
Impuesto sobre sociedades	-	10.434.357	10.434.357
Aumentos por diferencias permanentes	5.804	-	5.804
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Pérdidas netas por deterioro de valor	326.853	-	326.853
Provisiones	191.717	-	191.717
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Provisiones	(5.200)	-	(5.200)
Disminuciones por diferencias permanentes con origen en el ejercicio-			
Subvenciones, donaciones y legados	-	(37.265.561)	(37.265.561)
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(4.430.079)</u>	<u>-</u>	<u>(4.430.079)</u>

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	4.574.367	4.574.367
Impuesto sobre sociedades	38.217	1.778.920	1.817.137
Aumentos por diferencias permanentes con origen en el ejercicio-			
Pérdidas netas por deterioro de valor	20.379	-	20.379
Provisiones	154.531	-	154.531
Disminuciones por diferencias permanentes con origen en ejercicios anteriores-			
Provisiones	(6.000)	-	(6.000)
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Subvenciones, donaciones y legados	-	(6.353.287)	(6.353.287)
Compensación de bases imponibles negativas-			
No activadas	(8.500)	-	(8.500)
Activadas en ejercicios anteriores	<u>(136.489)</u>	<u>-</u>	<u>(136.489)</u>
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>62.138</u>	<u>-</u>	<u>62.138</u>

Las conciliaciones entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2013 y 2012, se muestran a continuación:



Ejercicio 2013:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	(4.949.253)	37.265.561	32.316.308
Cuota al 28%	-	(10.434.357)	(10.434.357)
Impuesto sobre beneficios	-	(10.434.357)	(10.434.357)

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos antes de impuestos	38.217	6.353.287	6.391.504
Cuota al 28%	(10.701)	1.778.920	1.768.219
Deducciones del ejercicio corriente	6.631	-	6.631
Deducciones del ejercicio no corriente	10.768	-	10.768
Diferencias permanentes	(47.295)	-	(47.295)
Bases imponible negativas no activadas	2.380	-	2.380
Impuesto sobre beneficios	(38.217)	1.778.920	1.740.703

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora (Acreedora), por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Base imponible (resultado fiscal)	(4.430.079)	62.138
Cuota al 28%	-	17.399
Deducciones y bonificaciones-		
Del ejercicio corriente-		
Servicios públicos locales	-	(6.631)
Del ejercicio no corriente-		
Activos fijos nuevos	-	(3.769)
Otros	-	(6.999)
	-	(10.768)
	-	(17.399)
Cuota líquida	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	1.396	6.647
Impuesto sobre sociedades a cobrar (pagar)	1.396	6.647



El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	-	38.217
	-	38.217

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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:

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones	Retiros
Pasivos por impuesto diferido-			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 15)	(10.685.330)	(10.681.711)	247.354

Ejercicio 2012:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2011	Adiciones	Retiros
Activos por impuesto diferido-			
Crédito por bases imponibles negativas	38.217	-	(38.217)
Pasivos por impuesto diferido-			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 15)	(8.906.410)	(1.980.720)	201.800

Al 31 de diciembre de 2013, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar no activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que no es probable su recuperación en los próximos diez ejercicios ascienden a 16.387.625 euros, según el siguiente detalle:



Año de Generación	Compensable hasta	Euros
2004	2028	764.400
2005	2028	818.580
2006	2028	1.899.087
2007	2028	3.106.190
2008	2028	3.208.314
2009	2028	902.644
2010	2028	292.312
2011	2028	966.019
2013	2028	4.430.079
		<u>16.387.625</u>

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 2013 y anteriores. Al 31 de diciembre de 2013, estas deducciones no utilizadas y no activadas, al considerar los Administradores de la Sociedad que no es probable su recuperación en los próximos diez ejercicios, ascienden a 18.248.093 euros (17.451.414 euros al 31 de diciembre de 2012), 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. El detalle de dichas deducciones pendientes de aplicación al 31 de diciembre de 2013, se muestra a continuación:

Año de generación	Compensables hasta	Limite sobre cuota líquida	Euros
2003	2028	35%	1.213.909
2004	2028	35%	1.244.580
2005	2028	35%	813.721
2006	2028	35%	2.953.680
2007	2028	35%	2.558.622
2008	2028	35%	1.778.467
2009	2028	35%	24.926
2010	2028	35%	3.875.983
2011	2028	35%	275.029
2012	2028	35%	2.627.334
2013	2028	35%	810.479
			<u>18.176.730</u>
2004	2028	Sin límite	28.515
2005	2028	Sin límite	10.077
2006	2028	Sin límite	32.771
			<u>71.363</u>
			<u>18.248.093</u>

La Sociedad no se acogió en el ejercicio 2012 a la revalorización de balances aprobada por la Ley 15/2012, de 28 de diciembre, por la que se adoptaron medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

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 2013 no reflejan provisión alguna por este concepto.

(22) **Ingresos y Gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Importe neto de la cifra de negocios-

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2013 y 2012 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose por tipo de actividades, presenta el siguiente desglose:

	Euros	
	2013	2012
Ingresos por arrendamientos (Nota 9)	11.412.766	10.256.673
Prestaciones de servicios	1.534.658	1.816.543
Ingresos por rentas del "Programa Bizigune" (Nota 9)	16.406.184	16.443.074
Actividad de Tanteos	738.764	3.056.735
Total	30.092.372	31.573.025

Aprovisionamientos-

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012, recoge los siguientes conceptos:

	Euros	
	2013	2012
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos-		
Compra de viviendas de Tanteo (Nota 11)	173.903	878.226
Otros gastos del Programa Tanteos	55.305	82.623
Variación de existencias de viviendas de Tanteo (Nota 11)	580.179	2.135.685
	809.387	3.096.534
Costes por rentas del "Programa Bizigune"	37.776.947	35.817.611
	38.586.334	38.914.145



Gastos de personal-

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados-		
Sueldos y salarios	2.402.525	1.888.322
Indemnizaciones	59.612	25.409
	<u>2.462.137</u>	<u>1.913.731</u>
Cargas Sociales-		
Seguridad social a cargo de la empresa	705.661	573.532
Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	1.136	535
Otros gastos sociales	21.956	56.777
	<u>728.753</u>	<u>630.844</u>
	<u>3.190.890</u>	<u>2.544.575</u>

El saldo de la cuenta “Cargas sociales – Seguridad social a cargo de la empresa” de los ejercicios 2013 y 2012 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

Los epígrafes “Sueldos y salarios y asimilados – Sueldos y salarios” y “Cargas sociales – Seguridad social a cargo de la empresa” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta, recogen los importes registrados por las demandas interpuestas por los trabajadores de la Sociedad por la reducción salarial practicada en el ejercicio 2011 y por la equiparación de categorías de determinados trabajadores, por importe de 78.295 y 244.670 euros, respectivamente.

Las Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones recogen, en su caso, las aportaciones a la EPSV Itzarri, para la cobertura de las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración para aquellos empleados de la Sociedad que hayan pertenecido al menos dos años a alguna de las entidades que, como la Sociedad, son "socios protectores" de EPSV Itzarri.

(23) Información sobre Medio Ambiente

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



Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero-

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(24) Otra Información

Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad (PKF ATTEST) han ascendido a 17.250 euros. Durante el ejercicio 2013, no se ha facturado importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma.

Los honorarios por la auditoría de las cuentas y por otros servicios de verificación y asesoramiento en el ejercicio 2012 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., ascendieron a 26.635 euros. Adicionalmente, no se facturó importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma.

Plantilla-

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2013 y 2012, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº medio de empleados	
	2013	2012
Altos directivos	1	1
Directores	3	3
Técnicos	21	22
Administrativos	50	47
	<u>75</u>	<u>73</u>

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 2013 y 2012, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

hi



Categoría	31.12.2013			31.12.2012		
	Nº de personas		Total	Nº de personas		Total
	Nº Hombres	Nº Mujeres		Nº Hombres	Nº Mujeres	
Administradores	6	2	8	6	1	7
Altos Directivos	-	1	1	-	1	1
Directores	2	-	2	3	-	3
Técnicos	9	13	22	9	15	24
Administrativos	4	50	54	5	43	48
	21	66	87	23	60	83

(25) **Hechos Posteriores al Cierre**

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre que sea susceptible de informarse en las presentes cuentas anuales distinto de lo comentado en las notas anteriores.

hi



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2013

1) Evolución del Negocio

El ejercicio 2013 ha sido el de la consolidación de La Sociedad como la principal gestora de viviendas destinadas al arrendamiento protegido en la CAPV y colaborador principal del Gobierno Vasco en el desarrollo del nuevo Plan Director de Vivienda 2013-2016.

En este momento, constituye una de las prioridades de la acción pública en materia de vivienda el desarrollo de la vivienda pública en alquiler por lo que resulta imprescindible la Sociedad para contar con un instrumento eficaz y especializado para su ejecución, alineada con las directrices fundamentales que marca el Plan Director Vivienda del Gobierno Vasco, consolidándose como la sociedad impulsora del alquiler social en la CAPV, así como el referente en gestión de parques de viviendas públicas en régimen de alquiler y programas de movilización de vivienda vacía para su puesta en arrendamiento protegido, asesorando, acompañando, ayudando y apoyando el alquiler como medio de acceso a una vivienda a la sociedad de la CAPV. Su experiencia sirve de medio y herramienta para diferentes instituciones y administraciones públicas en toda la comunidad autónoma.

Por la experiencia de la Sociedad en la gestión del Programa de Vivienda Vacía - BIZIGUNE, ha sido una pieza fundamental para el Gobierno Vasco en la creación e impulso del "Programa ASAP", que tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias, registrándose como Agente Colaborador Homologado para la puesta en marcha y funcionamiento del programa.

Además, ha intervenido en las operaciones de compra – venta de vivienda protegida, ya que la Sociedad tiene encomendado el ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la CAPV sobre el parque de vivienda protegida de la comunidad y la intermediación en operaciones de transmisión de viviendas calificadas como protegidas.

A lo largo del año 2013, destacamos las principales realizaciones:

- Se cierra el ejercicio con 11.895 viviendas en régimen de alquiler, 1.098 viviendas más que el año anterior.
- La distribución de viviendas gestionadas por parques y/o programas es la siguiente:
 1. Parque Propio: 3.110 (no se incluyen 335 viviendas cuya gestión no se ha iniciado hasta 2014)
 2. Parque Gobierno: 2.817
 3. Programa Bizigune: 5.174
 4. Programa ASAP: 311
 5. Otros: 148
- Se han entregado 3 nuevas promociones propias: 2 en Araba; 170 viviendas en Zabalgana; 1 en Bizkaia; 39 viviendas en Basauri.
- Se incrementa el parque de Gobierno en 120 viviendas.



- Se incorporaron 294 nuevas viviendas al programa Bizigune, se renovaron 566 contratos de usufructo y se firmaron 580 contratos de arrendamiento.
- Se intermedia en 311 operaciones vinculadas al “Programa ASAP”.
- El número de expedientes iniciados debido a derechos de tanteo han sido 151.
- El número de expedientes cerrados debido a ofertas de venta han sido 29.

2) Avanzando hacia una nueva estructura organizativa

Tras el gran cambio experimentado en 2011 con el proceso de fusión entre las sociedades ALOKABIDE y SPGVA, en el año 2012 se centraron los esfuerzos en consolidar la fusión informática de la contabilidad.

En 2013, dentro del Proyecto de Mejora denominado “BAT”, enmarcado en el Plan de Gestión 2013, se empieza la definición de una nueva estructura organizativa más eficiente, equilibrada y orientada a afrontar nuevos retos y conseguir los objetivos marcados en el Plan Director Vivienda 2013-2016.

La Sociedad cuenta con la colaboración de la consultora BETEAN en el desarrollo del Proyecto BAT, que culminará con una propuesta organizativa a la Dirección General en el año 2014.

3) Avanzando en el Sistema de Gestión enfocado al Modelo Europeo de Excelencia EFQM

Desde sus inicios la Sociedad ha centrado sus esfuerzos en el desarrollo de su actividad en el ámbito de la vivienda de protección pública, concretamente en el alquiler protegido, participando como un agente fundamental del Gobierno Vasco.

Para estructurar y guiar su gestión, el modelo seleccionado desde 2006 ha sido el Modelo EFQM de Excelencia en la Gestión. Su elección se ha basado en el hecho de que permite tener una visión global de la organización integrando todos los aspectos de gestión, lo que supone una garantía de éxito para la consecución de los objetivos propuestos y un marco completo de referencia para mejorar su competitividad.

El Modelo EFQM de Excelencia en la Gestión supone así una referencia importante que ha permitido que la Dirección de la Sociedad haya desarrollado su estrategia teniendo en cuenta los conceptos fundamentales de excelencia:

- Lograr resultados equilibrados
- Añadir valor para los clientes
- Liderar con visión, inspiración e integridad
- Gestionar por procesos
- Alcanzar el éxito mediante las personas
- Favorecer la creatividad e Innovación
- Desarrollar alianzas
- Asumir la responsabilidad de un futuro sostenible

La Sociedad basa su Sistema Integrado de Gestión en la Gestión por Procesos, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción de los grupos de interés, con un esquema participativo de equipos de gestión y siendo plenamente consciente de la necesidad del



desarrollo humano y profesional de las personas de la organización, con un fuerte sentido de compromiso e implicación en la consecución de objetivos.

Para la mejora continua de dichos procesos la Sociedad aplica el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustándolos sistemáticamente para adaptar su estructura y crear valor en todas las actividades y grupos de interés. Sigue además la lógica REDER consistente en el establecimiento de resultados, planificación y desarrollo de una serie de enfoque para conseguirlos, despliegue de esos enfoques y evaluación y nueva revisión de resultados.

El año 2013 ha sido el último año en el que ha estado vigente el Plan Estratégico 2010-2013, habiéndose iniciado este año la reflexión sobre el nuevo ciclo estratégico de forma que fuera factible dar respuesta a los retos y objetivos recogido en el nuevo Plan Director de Vivienda.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2013 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de la Sociedad:

- Preparación para la reflexión y elaboración de un nuevo Plan Estratégico 2013-2016.
- Puesta en marcha del “Programa ASAP”.
- Puesta en marcha del nuevo sistema de adjudicación.
- Avance en la implantación de la Guía de Gobierno Responsable, que está siendo revisada por la Oficina de Control Económico por primera vez.
- Aprobación y puesta en marcha de la sistemática para el Control Interno y la Gestión de Riesgos, que está siendo revisada por la Oficina de Control Económico por primera vez.
- Puesta en marcha de la Licitación Electrónica.
- Primera auditoría externa en materia de LOPD superada satisfactoriamente.
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001.
- Puesta en marcha de un piloto de sistema de pre-pago para el servicio de calefacción y agua caliente.
- Inicio del proyecto para el rediseño de la página web de la Sociedad.
- Definición e implantación de una sistemática de control de gastos por reparaciones a priori.
- Proyecto BAT para optimizar la estructura organizativa y adaptarla a los retos actuales de la organización.

4) Gestión de Personas

Durante el año 2013, se inicia una reflexión de la estructura organizativa de la Sociedad tal y como definimos en el punto 2 anterior, analizándose si los procesos definidos tras la fusión son los más óptimos para la consecución de los resultados previstos.

En este estudio se ha procedido a estudiar la mejor definición de las áreas funcionales de la Sociedad para responder a las necesidades de la sociedad actual. La primera aproximación esta finalizada, pero este proceso, por la envergadura que tiene, culminará en el 2014 tras aprobación, comunicación e implementación del resultado.

Continuando con el proyecto de eficiencia de costes de estructura del año 2012, la Delegación de San Sebastian se ha reubicado en unas nuevas oficinas, obteniendo con ello



además del considerable ahorro económico, la mejora de las condiciones laborales de los trabajadores y trabajadoras.

Durante este año, también, se han redefinido diferentes políticas tales como Fondo Social, Préstamos y Normativa sobre permisos, de cara a mejorar los beneficios sociales que ofrece la empresa.

Además, se ha instalado un sistema de control de presencia, que favorece el disfrute de la flexibilidad horaria, mejorando así la gestión de calendarios, licencias y permisos.

Por último, se ha finalizado con el Diagnostico de Igualdad de Mujeres y Hombres en la Sociedad.

5) Evolución Previsible de la Sociedad

El objetivo fundamental para la Sociedad será seguir siendo el referente como gestor de parques de viviendas en alquiler social en la CAPV, continuar siendo la sociedad que gestione, entre otros, el parque de viviendas adscritas al Programa de Vivienda Vacía – Bizigune, el parque de Gobierno y el de aquellos ayuntamientos, instituciones o sociedades que soliciten y precisen nuestra colaboración.

Continuará adquiriendo aquellas promociones de viviendas sociales que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales, al cuál se encuentra adscrita la Sociedad entienda oportuno.

Se prevé una racionalización de viviendas del parque Bizigune. El objetivo es identificar las necesidades geográficas de vivienda en alquiler social para potenciar el programa Bizigune en aquellos lugares dónde sea necesario.

Seguirá participando como agente colaborador en el programa de intermediación ASAP del Gobierno Vasco.

La apuesta estratégica de la Sociedad está dirigida a conseguir una mayor diversificación de productos y servicios con estándares de calidad acordes a las necesidades y expectativas de los clientes, así como a la introducción de mejoras e innovaciones dando cada vez mayor protagonismo al tema de la sostenibilidad y orientando la gestión cada vez más a la satisfacción del cliente.

Otro de los objetivos estratégicos de la empresa sigue siendo potenciar las alianzas con diferentes agentes para conseguir mayor agilidad y eficiencia en la gestión.

6) Acciones Propias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no tenía en cartera acciones propias.

7) Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2013 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.



8) Hechos Posteriores al Cierre

No se han producido hechos significativos después de la fecha de cierre del ejercicio.

9) Consideraciones Acerca del Riesgo Financiero

Los préstamos firmados con anterioridad de la publicación del Decreto 628/2009 de tipos de 30 de Diciembre de 2009 se financian al Euribor más un diferencial del 1%. Los préstamos suscritos a partir de esa fecha se financian a un tipo de Euribor + 1,8%. La subsidiación de intereses en unos y otros préstamos es diferente. En los préstamos anteriores a 30 de Diciembre de 2009, la subsidiación está referenciada al IRPH. La evolución de los tipos de referencia (Euribor e IRPH) es paralela históricamente por lo que coste efectivo de la deuda está acotado. En los préstamos posteriores a esa fecha, la subsidiación está referenciada al Euribor, por lo que consideramos que hay certidumbre sobre el gasto financiero efectivo de estos préstamos para la Sociedad, que será un tipo efectivo del 0,99% de tipo efectivo nominal, sufragando el Departamento de Empleo y Políticas Sociales la diferencia.

Es importante tener en cuenta que el hecho de que la Sociedad sea una sociedad pública 100%, permite funcionar en un marco de financiación que le dota de gran agilidad, sostenibilidad y solvencia. En este contexto, la empresa cuenta con una fuerte capacidad inversora y financiera que se encuentra respaldada por la Administración Pública, concretamente por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales obteniendo su parcela dentro de los Presupuestos anuales del propio Departamento y en el conjunto de Presupuestos Generales de CAPV.



ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

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 2013 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 del 2001.

hi



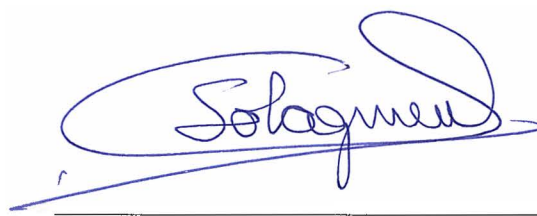
ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

El Consejo de Administración de Alokabide, S.A.(Sociedad Unipersonal), en su reunión del día 31 de marzo de 2014, 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 2013 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 73 páginas que componen las Cuentas Anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



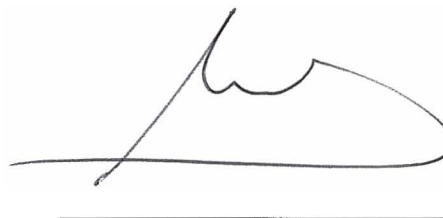
D. Juan María Aburto Rique
(Presidente)




Dña. Mª Covadonga Solaguren Santamaría
(Vicepresidenta)



Dña. Miren Saratzaga de Isla
(Vocal)




D. Marcos Muro Nájera
(Vocal)



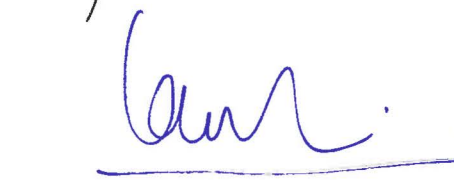
D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea
(Vocal)



D. Ignacio Basáñez Alfonso
(Vocal)



D. Francisco Javier Losa-Ziganda
(Vocal)



D. Alberto Arzamendi Ceciaga
(Secretario no Consejero)

ALOKABIDE, S.A.

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

MEMORIA DE CUMPLIMIENTO PRESUPUESTARIO Y DE LEGALIDAD-
EJERCICIO 2013

1.- Presupuestos de explotación y capital, así como objetivos previstos

1.a) Ejecución de los presupuestos de capital y explotación

PRESUPUESTO DE CAPITAL

INVERSIONES	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		25.261.523	-	25.261.523	847.550	(24.413.973)	-97%
II. AUMENTO DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS	1	25.069.140	13.148.969	38.218.109	2.747.096	(35.471.013)	-93%
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE		42.590	-	42.590	17.578	(25.012)	-59%
2. INMOVILIZADO MATERIAL		26.550	-	26.550	6.659	(19.891)	-75%
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS		25.000.000	13.148.969	38.148.969	2.722.859	(35.426.110)	-93%
IV. DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	2	78.638.182	-	78.638.182	5.779.017	(72.859.165)	-93%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		78.638.182	-	78.638.182	4.960.442	(73.677.740)	-94%
4. OTRAS DEUDAS		-	-	-	818.575	818.575	-
TOTAL INVERSIONES		128.968.845	13.148.969	142.117.814	9.373.663	(132.744.151)	-93%

FINANCIACIÓN	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
II. DISMINUCIÓN DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS	3	99.664.793	-	99.664.793	-	(99.664.793)	-100%
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS		99.664.793	-	99.664.793	-	(99.664.793)	-100%
III. TRANSFERENCIAS, SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS A RECIBIR	4	8.490.000	29.658.969	38.148.969	2.898.000	(35.250.969)	-92%
IV. AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO Y DISMINUCIÓN DE PASIVO FINANCIERO	5	9.504	-	9.504	1.016.637	1.007.133	10597%
5. OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS		9.504	-	9.504	1.016.637	1.007.133	10597%
VI. AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	6	20.804.548	(16.510.000)	4.294.548	1.653.154	(2.641.394)	-62%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		20.488.044	(16.510.000)	3.978.044	883.957	(3.094.087)	-78%
4. OTRAS DEUDAS		316.504	-	316.504	769.197	452.693	143%
VII. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-	-	-	3.805.872	3.805.872	-
TOTAL FINANCIACIÓN		128.968.845	13.148.969	142.117.814	9.373.663	(132.744.151)	-93%

A continuación, incluimos las explicaciones a las principales variaciones producidas entre el importe realizado y el presupuestado:

1. En las inversiones inmobiliarias estaba prevista la adquisición de las siguientes cuatro promociones: 140 VPO en Arrasate, 25 VPOa en Beasain, 39 VS en Basauri y 170 VS en Zabalgana. A 31 de diciembre todas las viviendas se encuentran

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

GASTOS	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. GASTOS DE PERSONAL		3.415.841	-	3.415.841	3.190.890	(224.951)	-7%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	1	2.313.482	-	2.313.482	2.462.137	148.655	6%
2. CARGAS SOCIALES Y OTROS		1.102.359	-	1.102.359	728.753	(373.606)	-34%
II. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2	74.257.910	-	74.257.910	48.373.695	(25.884.215)	-35%
1. APROVISIONAMIENTOS	2.1	47.528.799	-	47.528.799	38.586.334	(8.942.465)	-19%
2. SERVICIOS EXTERIORES	2.2	5.689.494	-	5.689.494	7.817.992	2.128.498	37%
3. TRIBUTOS	2.2	239.617	-	239.617	298.985	59.368	25%
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	2.3	20.800.000	-	20.800.000	1.670.384	(19.129.616)	-92%
III. GASTOS FINANCIEROS	3	4.012.746	-	4.012.746	3.561.219	(451.527)	-11%
2. POR DEUDAS CON TERCEROS		4.012.746	-	4.012.746	3.561.219	(451.527)	-11%
V. AUMENTO DE CUENTAS A COBRAR Y DISMINUCIÓN DE CUENTAS A PAGAR NETOS		800.353	-	800.353	-	(800.353)	100%
TOTAL GASTOS		82.486.850	-	82.486.850	55.125.804	(27.361.046)	-33%

INGRESOS	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	4	30.858.109	-	30.858.109	30.092.372	(765.737)	-2%
1. VENTAS		6.791.400	-	6.791.400	738.764	(6.052.636)	-89%
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS		24.066.709	-	24.066.709	29.353.608	5.286.899	22%
II. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		-	-	-	12.706	12.706	-
IV. TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	5	24.377.000	-	24.377.000	20.498.616	(3.878.384)	-16%
V. INGRESOS FINANCIEROS	6	1.990.218	-	1.990.218	2.926.581	936.363	47%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS		1.990.218	-	1.990.218	2.926.581	936.363	47%
VI. AUMENTO DE CUENTAS A PAGAR Y DISMINUCIÓN DE CUENTAS A COBRAR NETOS		25.261.523	-	25.261.523	747.979	(24.513.544)	-97%
VII. FLUJOS NEGATIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		-	-	-	847.550	847.550	-
TOTAL INGRESOS		82.486.850	-	82.486.850	55.125.804	(27.361.046)	-33%

A continuación, incluimos las explicaciones a las principales variaciones producidas entre el importe realizado y el presupuestado:

1. Los sueldos, salarios y asimilados son mayores que los presupuestados debido a que se ha registrado una provisión de 248 miles de euros correspondiente al pago de salarios en concepto de atrasos y equiparación de categorías. No obstante, la desviación se ha visto minorada por la no contratación de personal para cubrir las bajas presupuestadas.

2. Las desviaciones de este epígrafe se muestran a continuación:

2.1. El presupuesto considera unas adquisiciones de viviendas de tanteo de 8,8 millones, siendo la cifra real de 174 miles de euros. Además se incluye en el importe realizado la variación de existencias por 580 miles de euros. Respecto a las rentas a propietarios, la cifra real se sitúa en 38 millones, mayor a los 37 millones presupuestados.

2.2. Los servicios exteriores y tributos son superiores a los presupuestados puesto que los presupuestos consideraban las ventas de las viviendas correspondientes al Plan 4000 durante el ejercicio 2012 y, por tanto, unos costes asociados menores en el año. Asimismo, durante los ejercicios 2012 y 2013 se han comprado varias promociones, lo que ha supuesto un mayor gasto en mantenimiento, cuotas de comunidad e Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

NOTA: Durante el ejercicio 2013 la entidad ha funcionado en una situación de prórroga del presupuesto del ejercicio 2012. Por tanto, una parte de las desviaciones producidas en la ejecución de los presupuestos de explotación y de capital respecto a los presupuestos para 2013, se explica por el hecho de que se están comparando las cifras realizadas en los distintos epígrafes durante el ejercicio 2013, con los importes incluidos en los presupuestos aprobados para 2012 y prorrogados para 2013.

ALOKABIDE, S.A.

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN		GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS	
Objetivo	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Gestor principal de viviendas en alquiler	Total viviendas: 11.002 Distribución por parques: <ul style="list-style-type: none"> Parque propio: 1.605 Bizigune: 5.100 Gobierno: 4.134 Otros: 163 	Total viviendas: 11.584 Distribución por parques: <ul style="list-style-type: none"> Parque propio: 3.445 Bizigune: 5.174 Gobierno: 2.817 Otros: 148 	La no ejecución del plan 4.000 así como la incorporación de varias promociones durante los años 2012 y 2013 ha supuesto que el parque propio sea superior al presupuestado en 2012. Las viviendas a incorporar del parque de gobierno no han sido por la cuantía estimada en 2012.
Ocupación y nivel de ingresos de las viviendas del parque propio.	Ocupación: 96% (2.578 viviendas) <ul style="list-style-type: none"> Araba: 96% Bizkaia: 96% Gipuzkoa: 96% Renta inquilino: 243 € mes	Ocupación: 89% (3.061 viviendas) <ul style="list-style-type: none"> Araba: 93% Bizkaia: 92% Gipuzkoa: 73% Renta inquilino: 235 € mes Insolvencias: 5%	La desviación en los % de ocupación se debe principalmente a que las viviendas adquiridas en 2013 se han entregado a finales del ejercicio o bien, como el caso de las 140 VPO de Arrasate y las 25 VPO de Beasain, se entregan en 2014. La renta ha sufrido un descenso fruto del empeoramiento de la situación económica de los arrendatarios de las viviendas.
Ocupación, contratos con propietarios y reformas financiadas del parque Bizigune	Desocupación: 1,7% Contratos con propietarios: 5.417 Reformas: <ul style="list-style-type: none"> Número reformas: 184 Importe medio: 11.000 € 	Desocupación: 5% Contratos con propietarios: 5.174 Renta inquilino: 291 € mes Insolvencias: 4%	Se han producido más bajas de las esperadas y una mayor rotación de inquilinos.
Intermediación y adquisición de VPO por el derecho de tanteo y retracto.	Viviendas a comprar: 60 Viviendas a vender: 46	Viviendas a comprar: 1 Viviendas a vender: 6	Se amplía el plazo para la compra de viviendas y se prioriza la reducción del stock de viviendas, haciendo especial esfuerzo en la venta y disminuyendo las operaciones de compra.

Las principales desviaciones de Alokabide respecto a los objetivos programados para el ejercicio 2013 (correspondientes al presupuesto de 2012 prorrogado) responden, por un lado a la racionalización del parque global de viviendas en disposición de ser alquiladas, adecuando las necesidades de cada provincia a cada programa, lo que ha provocado un incremento en la rotación de inquilinos de las viviendas del programa Bizigune fundamentalmente en Vitoria. Por otro lado, las viviendas compradas en propiedad y que incrementan el parque propio han sido entregadas a finales del ejercicio y su puesta en arrendamiento se ha producido a finales de año o en 2014. Fruto de esta entrada tardía en el año del parque propio nuevo, tanto ingresos como ocupación resultan sensiblemente inferiores a los objetivos.

Además, los ingresos por rentas de los arrendatarios de los distintos parques han disminuido al decrecer los ingresos familiares a partir de los cuales se calcula la renta a pagar a cada unidad familiar.