ALOKABIDE, S.A.

AUDITORIA TXOSTENA, URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA-TXOSTENA /
INFORME DE AUDITORÍA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

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

ALOKABIDE, E.A. (KIDE BAKARREKO SOZIETATEA)
ALOKABIDE, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

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

MAZARS

Auditore independente batek egindako urteko kontuen ikuskapen-txostena

Alokabide E.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren Akziodun Bakarrari

Iritzia

Alokabide E.A. (Kide Bakarreko Sozietatea)-ren erakundearen atxikitako urteko kontuak ikuskatu ditugu. Urteko kontu horiek 2017ko abenduaren 31ko balantzea eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galeren eta irabazien kontua, ondare garbian gertatutako aldaketen egoera-orria, eskudiru-fluxuen egoera-orria eta memoria biltzen dituzte.

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

Iritzia emateko oinarria

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Entidad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Kontu-ikuskapenaren inguruko alderdi azpimarragarrienak

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

Alokairuen bidezko sarreren aitorpena (ikus urteko kontuen 1, 4.j eta 9. oharrak)

ALOKABIDE, E.A. (Kide Bakarreko Sozietatea) alokairu-erregimeneko etxebizitzaren funtzio soziala garatzera bideratutako Eusko Jaurlaritzaren mendeko erakunde publikoa da. Ondorioz, Erakundearen diru-sarrera nagusien artean ondoko hauek daude: Erakundearen inbertsio higiezinetatik eratorritako etxebizitzen eta "Programa Vivienda Vacía-Bizigune" programako etxebizitzen alokairua eta kudeaketa.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por alquileres (véase Notas 1, 4.j, y 9 de las cuentas anuales)

ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal) es la entidad pública dependiente del Gobierno Vasco destinada al desarrollo de la función social de la vivienda en régimen de alquiler. En consecuencia, los ingresos de la Entidad consisten, principalmente, en el arrendamiento y gestión de viviendas procedentes de las inversiones inmobiliarias de la Entidad y de viviendas procedentes del "Programa Vivienda Vacía- Bizigune".

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Alokairu bidezko diru-sarrerak sistema informatikoaren bitartez kudeatzen diren errentamendu-kontratu askori dagozkie. 2017ko ekitaldian, Erakundeak finantza-informazioan eragina duen aplikazio informatiko berria ezarri du, bere prozesuak hobetzeko helburuarekin. Transakzioen bolumena eta ingurune informatiko berriaren ezarpena kontuan hartuta, alokairuen bidezko sarrerekin lotuta huts materialean erortzeko arriskua dago finantza-informazio eta kontabilitateko datuen osotasunean. Horregatik, gure kontu-ikuskapenaren alderdi garrantzitsutzat jo dugu.

Los ingresos por alquiler corresponden a un número elevado de contratos de arrendamiento que son gestionados a través del sistema informático. Durante el ejercicio 2017, la Entidad ha implantado una nueva aplicación informática con incidencia en la información financiera, con el objetivo de mejorar sus procesos. Considerando el volumen de transacciones y la implementación del nuevo entorno informático existe un riesgo de incorrección material en la integridad de los datos contables e información financiera relacionado con los ingresos por alquileres, por lo que lo hemos considerado un aspecto relevante en nuestra auditoría.

Alderdi garrantzitsu hori aztertzeko gure kontu-ikuskapeneko prozeduretan barne hartu dira, besteak beste, inplementazio eta diseinuaren ebaluazioa, eta errentamenduen bidezko sarrerak aitortzeari buruzko kontrol azpimarragarrienen eraginkortasun operatiboa, sistema informatiko berrira datuak eramaten Erakundeak jarraitutako prozesua ebaluatu duten informazio-sistemetako gure adituekin elkarlanean. Halaber, kontratuen lagin batean oinarrituta, transakzioak egoki erregistratu diren egiaztatu dugu.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación, así como la eficacia operativa de los controles más relevantes sobre el reconocimiento de los ingresos por arrendamientos, en colaboración con nuestros especialistas en sistemas de información que han evaluado el proceso seguido por la Entidad en la migración de datos al nuevo sistema informático; asimismo hemos comprobado, a partir de una muestra de contratos, el adecuado registro de las transacciones.

Azkenik, urteko kontuetan agertutako informazioak aplikatzekoa den finantza-informazioko esparru arauemailearen baldintzak betetzen dituen ebaluatu dugu.

Por último, hemos evaluado que la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Bestelako informazioa: Kudeaketa-txostena

Otra información: Informe de gestión

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

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

Urteko kontuei buruzko gure kontu-ikuskapeneko iritziak ez du kudeaketa-txostena barne hartzen. Kontu-ikuskapeneko jarduera erregulatzen duen araudian eskatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenari buruzko gure erantzukizuna honako hau da: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat ote datozen ebaluatzea eta jakinaraztea. Hori

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

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

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

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

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

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

Administratzaileen erantzukizunak urteko kontuei dagokienez

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

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

Responsabilidades de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Auditorearen erantzukizunak, urteko kontuen ikuskapenari dagokionez

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

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

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

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

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

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

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

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

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

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

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

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

2018 Núm. 03/18/01895
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Bilbo, 2018ko apirilaren 20a
Bilbao, 20 de abril de 2018

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

Juan Luque Gala
ROAC Nº 15663 zb.

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

alokabide

URTEKO KONTUAK

ETA

KUDEAKETAREN TXOSTENA

2017ko URTALDIA

CUENTAS ANUALES

E

INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2017

alokabide

2017ko EKITALDIAREN URTEKO KONTUAK

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

2017ko eta 2016eko abenduaren 31ko egoeraren balantzea (eurotan)
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresado en euros)

AKTIBOA / ACTIVO	Oharra / Nota	31.12.2017	31.12.2016
EZ DABILEN AKTIBOA / ACTIVO NO CORRIENTE		**261.003.196**	**238.931.291**
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	**414.196**	**496.843**
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares		133	768
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		414.063	41.479
Ekoizpen bidean den ibilgetua eta aurrerakinak / Inmovilizado en curso y anticipos		-	454.596
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	**60.527**	**60.936**
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		60.527	60.936
Ondasun higiezinetako inbertsioak / Inversiones inmobiliarias	8	**260.509.898**	**238.338.527**
Eraikuntzak / Construcciones		260.509.898	238.338.527
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	**18.575**	**34.985**
Beste finantza aktibo batzuk / Otros activos financieros		18.575	34.985
DABILEN AKTIBOA / ACTIVO CORRIENTE		**11.636.498**	**14.058.915**
Saltzeko mantendutako aktibo ez-korronteengatik/ Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Izakinak / Existencias	11	**515.094**	**669.433**
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos		512.906	650.883
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores		2.188	18.550
Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	**1.445.516**	**1.273.478**
Bezeroak / Clientes	12	866.622	688.509
Hainbat zordun / Deudores varios		(589)	37.279
Langileria / Personal		56.181	50.442
Beste kreditu batzuk Administrazio Publikoekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	523.302	497.248
Finantza inbertsioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	10	**7.563**	**13.776**
Enpresekiko kredituak / Créditos a empresas		1.500	13.776
Bestelako aktibo finantzarioak/ Otros activos financieros		6.063	-
Eskudirua eta pareko beste aktibo likido batzuk / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	**9.668.325**	**12.102.228**
Altxortegia / Tesorería		9.668.325	12.102.228
Bestelako aktibo likido baliokideak /Otros activos líquidos equivalentes		-	-
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		**272.639.694**	**252.990.206**

PASIBOA / PASIVO	Oharra / Nota	31.12.2017	31.12.2016
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		**116.522.690**	**74.738.533**
Enpresaren funtsak / Fondos propios	14	**(7.780.847)**	**(16.716.808)**
Kapitala / Capital		**12.020.242**	**3.005.060**
Eskrituran jasotako kapitala / Capital escriturado		12.020.242	12.020.242
Eskatu gabeko kapitala / Capital no exigido		-	(9.015.182)
Erreserbak / Reservas		**7.586.497**	**7.586.497**
Lege eta estatutu erreserbak / Legal y estatutarias		55.104	55.104
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		7.531.393	7.531.393
Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores		**(27.308.365)**	**(22.770.046)**
Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores		(27.308.365)	(22.770.046)
Urtaldiaren emaitza / Resultado del ejercicio	3	**(79.221)**	**(4.538.319)**
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	**124.303.537**	**91.455.341**
EZ DABILEN PASIBOA / PASIVO NO CORRIENTE		**142.402.471**	**139.157.349**
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	16	**1.833.763**	**1.555.843**
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengatik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		9.605	932
Bestelako hornidurak. / Otras provisiones		1.824.158	1.554.911
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	17	**140.568.708**	**137.601.506**
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		139.445.078	136.448.035
Beste finantzazko pasivo batzuk / Otros pasivos financieros		1.123.630	1.153.471
DABILEN PASIBOA / PASIVO CORRIENTE		**13.714.533**	**39.094.324**
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo		**8.729.580**	**28.344.628**
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	18	7.768.315	17.927.721
Beste finantzazko pasivo batzuk / Otros pasivos financieros		961.265	10.416.907
Zorrak epe laburrera taldeko eta kidetutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 17, 20	-	**7.308.831**
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17	**4.984.953**	**3.440.865**
Hornitzaileak / Proveedores		1.365.056	654.329
Hornitzaileak, taldeko eta kidetutako enpresekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	20	832.452	15.832
Hainbat hartzekodun / Acreedores varios		1.388.694	1.428.672
Pertsonala (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)		195	801
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	1.363.885	1.341.231
Bezeroek emandako aurrerakinak / Anticipos de clientes		34.671	-
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**272.639.694**	**252.990.206**

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagozkien galera eta irabazien kontua (eurotan)
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresado en euros)

	Oharra / Nota	31.12.2017	31.12.2016
ERAGIKETA JARRAITUAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negozio-zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios	22	**25.983.012**	**26.107.468**
Salmentak / Ventas (Actividad tanteos)		101.190	105.285
Bizigune sarrerak / Ingresos por rentas del "Programa Bizigune"		11.856.726	12.425.534
Errentamenduetatik sortutako sarrerak / Ingresos por arrendamientos		12.829.533	12.441.241
Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios		1.195.563	1.135.408
Izakinen aldaketak / Existencias incorporadas al activo	8, 11	**69.513**	**134.426**
Hornikuntzak / Aprovisionamientos	22	**(35.334.464)**	**(36.164.579)**
Salgaien kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos		(179.879)	(246.870)
Bizigune errenta ordaintutak / Costes por rentas del "Programa Bizigune"		(25.706.115)	(27.330.951)
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Costes de mantenimiento viviendas y edificios		(9.448.470)	(8.586.758)
Ustiapeneko bestelako sarrerak / Otros ingresos de explotación		**24.009.394**	**19.559.437**
Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko beste batzuk / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		9.394	45.342
Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	15	24.000.000	19.514.095
Pertsonal gastuak / Gastos de personal	22	**(4.115.324)**	**(3.955.398)**
Soldatak, lansariak eta antzekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(3.214.735)	(3.095.626)
Karga sozialak / Cargas sociales		(900.589)	(859.772)
Hornidurak /Provisiones		-	-
Ustiapeneko bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		**(6.329.262)**	**(5.790.982)**
Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(5.199.122)	(4.824.950)
Tributuak / Tributos		(291.440)	(290.770)
Merkataritza eragiketetakogalerak, narriadurak eta hornidura-aldaketak / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12	(838.700)	(675.262)
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	**(5.691.417)**	**(5.584.234)**
Ibilgetu ez-finantzarioko diru-laguntzen eta bestelakoen egozpena / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	15	**2.147.726**	**1.955.445**
Ibilgetuaren narriadura eta besterentzearen emaitza / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	**1.151**
Besterentzearen eta bestelakoen emaitzak / Resultados por enajenaciones y otras	8	-	1.151
USTIAPENEKO EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**739.178**	**(3.737.266)**
Sarrerak finantzarioak / Ingresos financieros	18	**1.433.257**	**1.731.241**
Balore negoziagarrien eta bestelako finantza-tresnen sarrerak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.433.257	1.731.241
Hirugarren enpresetakoak / En terceros		1.433.257	1.731.241
Gastu finantzarioak / Gastos financieros		**(2.251.656)**	**(2.532.294)**
Taldeko enpresekin zorrenak / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(142.994)
Hirugarrenekiko zorrenak / Por deudas con terceros	18	(2.251.656)	(2.389.300)
EMAITZA FINANTZARIOA / RESULTADO FINANCIERO		**(818.399)**	**(801.053)**
ZERGA AURREKO EMAITZA / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(79.221)**	**(4.538.319)**
ERAGIKETA JARRAITUEN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(79.221)**	**(4.538.319)**
Mozkinen gaineko zergak/Impuesto de sociedades		-	-
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		**(79.221)**	**(4.538.319)**

alokabide

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagokien ondare garbiko aldaketen egoera (eurotan)
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresado en euros)

A) AITORTUTAKO DIRU SARRERA ETA GASTUEN EGOERA ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Oharra / Nota	31.12.2017	31.12.16
Galera eta irabazien kontuaren emaitza / Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	**(79.221)**	**(4.538.319)**
Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	15	34.995.923	4.943.036
Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak guztira / Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**34.995.923**	**4.943.036**
Galdu-irabazien kontura egindako transferentziak / Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	15	(2.147.727)	(1.955.445)
Galdu-irabazien kontura egindako transferentziak guztira / Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**(2.147.727)**	**(1.955.445)**
AITORTUTAKO DIRU SARRERAK ETA GASTUAK GUZTIRA / TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**32.768.975**	**(1.550.728)**

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagokien ondare garbiko aldaketen egoera (eurotan)
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresado en euros)

	Kapitala / Capital		Erreserbak / Reservas	Aurreko urtaldietako emaitzak / Resultados de ejercicios anteriores	Urtaldiaren emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	GUZTIRA / TOTAL
	Eskrituratua / Escriturado	Eskatu gabe / No exigido					
SALDOA, 2015 URTEAREN AMAIERA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**12.020.242**	**(9.015.182)**	**7.586.491**	**(22.770.098)**	**-**	**88.467.750**	**76.289.203**
2015eko irialdaketengatiko doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2015	-	-	-	-	-	-	-
2015eko akatzengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2015	-	-	6	52	-	-	58
EGOIKITUTAKO SALDOA, 2016 URTEAREN HASIERAN / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	**12.020.242**	**(9.015.182)**	**7.586.497**	**(22.770.046)**	**-**	**88.467.750**	**76.289.261**
Aitortutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(4.538.319)	2.987.591	(1.550.728)
Bazkide edo jabeekiko eragiketak / Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiko beste aldaketak / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-			-	-	-
SALDOA, 2016 URTEAREN AMAIERA SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	**12.020.242**	**(9.015.182)**	**7.586.497**	**(22.770.046)**	**(4.538.319)**	**91.455.341**	**74.738.533**
2016eko aldaketengatiko doikuntzak / Ajustes por cambios de criterio 2016	-	-	-	-	-	-	-
2016eko akatzengatiko doikuntzak / Ajustes por errores 2016	-	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2017 URTEAREN HASIERAN / SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	**12.020.242**	**(9.015.182)**	**7.586.497**	**(22.770.046)**	**(4.538.319)**	**91.455.341**	**74.738.533**
Aitortutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(79.221)	32.848.196	32.768.975
Bazkide edo jabeekiko eragiketak / Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	9.015.182	-	-	-	-	9.015.182
Ondare garbiko beste aldaketak / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-		(4.538.319)	4.538.319	-	-
SALDOA, 2017 URTEAREN AMAIERA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	**12.020.242**	**-**	**7.586.497**	**(27.308.365)**	**(79.221)**	**124.303.537**	**116.522.690**

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n amaitutako urtaldiei dagozkien eskudiruaren joan-etorrien egoera (eurotan)
Estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresado en euros)

	Oharra / Nota	31.12.2017	31.12.2016
AMAITUTAKO URTALDIEI DAGOZKIEN ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIEN EGOERA / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Urtaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(79.221)**	**(4.538.319)**
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		**5.121.167**	**4.654.670**
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6 , 7, 8	5.691.419	5.584.233
Narriaduragatik egindako balio-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	12	481.156	(11.888)
Hornidura aldaketak / Variación de provisiones	16	277.920	237.868
Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	15	(2.147.727)	(1.955.445)
Bajengatiko emaitzak eta immobilizatutakoaren erotasunak / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	(1.151)
Finantza sarrerak / Ingresos financieros		(1.433.257)	(1.731.241)
Finantza gastuak / Gastos financieros		2.251.656	2.532.294
Kapital korrontearen aldaketak / Cambios en el capital corriente		**675.147**	**3.050.845**
Izakinak / Existencias	11	84.826	(551.293)
Zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores y otras cuentas a cobrar		(627.140)	215.483
Beste aktibo arrunt batzuk / Otros activos corrientes		(19.841)	3.985.095
Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores y otras cuentas a pagar		1.487.369	(246.260)
Beste pasivo arrunt batzuk / Otros pasivos corrientes		(250.067)	(352.180)
Ustiapen-jardueretako eskudiruaren joan-etorriak / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(837.545)**	**(638.197)**
Interes ordainketak / Pagos de intereses		(837.545)	(638.197)
USTIAPEN-JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**4.879.548**	**2.528.999**
INBERTSIO-JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioen ordainketak/ Pagos por inversiones		**(35.217.238)**	**(4.718.035)**
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		-	(263.888)
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(221.042)	(33.630)
Ondasun higiezinetako inbertsioak / Inversiones inmobiliarias.		(34.996.196)	(4.388.753)
Beste Finantza aktibo batzuk / Otros activos financieros.		-	(31.764)
Desinbertsioen kobrantzak/ Cobros por desinversiones		**16.410**	**134.426**
Ondasun higiezinetako inbertsioak / Inversiones inmobiliarias.		-	134.426
Bestelako aktibo finantzarioak / Otros activos financieros.		16.410	-
INBERTSIO-JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(35.200.828)**	**(4.583.609)**
FINANTZAKETA-JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Ondare-tresnen kobrantzak eta ordainketak/ Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**34.995.923**	**7.715.229**
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		34.995.923	7.715.229
Pasibo finantzarioko tresnen kobrantzak eta ordainketak/ Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(7.108.516)**	**3.524.377**
Jaulkipena / Emisión:		10.209.671	11.213.476
Obligazioak eta bestelako balore negoziagarriak /Obligaciones y valores similares		34.671	-
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito.		10.175.000	6.198.294
Bestelako zorrak / Otras Deudas.		-	5.015.182
Itzultzea eta amortizazioa / Devolución y amortización de:		(17.318.217)	(7.689.099)
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito		(17.318.217)	(6.077.724)
Taldeko eta kidetutako enpresekin zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas.		-	(1.611.375)
FINANTZAKETA-JARDUERETAKO ESKUDIRUAREN JOAN-ETORRIAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**27.887.377**	**11.239.606**
ESKUDIRU EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA-MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(2.433.903)**	**9.184.996**
Eskudirua edo baliokideak urtaldiaren hasieran / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	12.102.228	2.917.232
Eskudirua edo baliokideak urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	9.668.325	12.102.228

2017ko URTALDIKO URTEKO KONTUEN MEMORIA

1. Sozietatearen jarduera

Alokabide, S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea) Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. gizarte izenarekin osatu zen eskritura publikoan 2000ko martxoaren 28an Gasteizen. 2003ko ekainaren 9an, Sozietatearen Akziodunen Batzar Orokorrak Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A.ren gizarte izenaren aldaketa onartu zuen, Alokabide, S.A. izenera. 2011ko martxoaren 29ko 65/2011 Dekretuak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari Alokabide, S.Aren partizipazio guztiak eskuratzeko baimena eman zion.

Entitatearen gizarte helbidea Gasteizko Gamarrako Ataria, 1-A - 2. Solairua da, sozietateari lotutako "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A."ri (aurrerantzean VISESA, 20. Oharra) alokatutako lokal batzuetan. Hori dela eta, hilabeteko kanon bat ordaintzen du (7. Oharra).

Alokabide, S.A. Eusko Jaurlaritzaren mendeko sozietate publikoa da eta alokairuaren politiken bidez etxebizitzaren gizarte funtzioa garatzea du helburu.

2017ko abenduaren 31n, gizarte helburua honako jarduera hauek osatzen dute:

a) Etxebizitzak sustatzea eta birgaitzea hasiera batean alokairura bideratzeko, horiek errentariei edo, halakorik izan ezean, hirugarrenei saltzeko aukeraren kaltetan izan gabe.

b) Sustatutako etxebizitzekin loturiko obra, azterlan, proiektu eta mantentzea lan mota oro esleitzea eta kontratatzea.

c) Lehen atalean a), zehaztutako moduan etxebizitzak eta industria edo negozio lokalak eraikitzeko eta, hala dagokionean, birgaitzeko lursailen urbanizazioarekin loturiko obra, azterlan, proiektu eta lan mota oro esleitzea eta kontratatzea.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

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 socialde Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak, S.A. a la denominación de Alokabide, S.A. El Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, autorizó a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi a la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A.

El domicilio social de la Entidad 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).

Alokabide, S.A. es la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler.

A 31 de diciembre de 2017, 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

d) Mota orotako ondasun higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea, aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.

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

f) Alokairu erregimeneko etxebizitzen kudeaketa.

g) "Bizigune-Etxebizitza Hutsen Programa" kudeatzea, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuaren termino eta baldintzetan, zeinaren bidez, programa hori erregulatu zen, baita alor honen gainean existitzen den araudia aldatzeko edo garatzeko eman daitekeen beste edozein araudiri jarraiki.

h) Alokatzeko edo aldi baterako erabiltzeko erregimenean edozein emate titulugatik atxiki zaizkion etxebizitzen edo zuzkidura-etxebizitzen kudeaketa, hurrenez hurren.

i) Euskadiko Autonomia Erkidearen Administrazioari euskarria ematea onuraduna den heinean edo zuzenbidean onartutako edozein bidetik, eta indarrean dagoen araudiaren arabera, lehentasunez eskuratzeko eskubidea gauzatu eta kudeatzeko (haztatze eta atzera eskuratzeko eskubidearen bidetik), Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari aitortutakoa babes ofizialeko etxebizitzen eskualdaketan, apirilaren 15eko 7/1988 Legearen termino eta baldintzetan, bereziki maiatzaren 6ko 103/1007 Dekretua, baita alor honetan existitzen dena aldatzeko edo garatzeko eman daitekeen beste edozein araudi.

j) Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari euskarria ematea etxebizitzak eskualdatzean edo horiek lortu eta ondoren saldu edo alokatzean, babes ofizialeko etxebizitzen araudiaren

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 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula dicho programa, así como en cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.

h) La gestión de las viviendas y de los alojamientos dotacionales que le fueren adscritos por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento o cesión temporal de uso, respectivamente.

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

arabera horien titularrak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren esku jarri behar dituenean.

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) Alokabide, S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea) Sozietate Publikoak, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko urriaren 30eko 30/2007 Legearen 24.6. artikuluan xedatutakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren, bere kapital sozialean parte hartzen duten gainontzeko erakundeen eta horien mendeko organismo autonomo eta gainontzeko erakundeen bitarteko propio edo zerbitzu teknikoa da.

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.

Sozietatearen kapitalaren guztizkoa titulartasun publikoa du (14. Oharra), eta Sozietateak bere jardueraren oinarrizko zatia berezko medioa eta zerbitzu teknikoa den erakundeekin egiten du.

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.

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren Sailek eta Sozietatea berezko medioa eta zerbitzu teknikoa den beste erakundeek Sozietateari lanak, zerbitzuak eta bere helburu sozialarekin lotutako jardunak enkargatu ahal dizkio, administrazio eskumenak gauzatzea eragiten ez dutenean, betiere.

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.

Sozietatea, sail edo erakunde agintzaileak alde bakarretik finkatutako jarraibideen arabera, dagokion kudeaketa aginduaren bidez horrek eskatzen dizkion lanak egitera behartuta egongo da.

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.

Kudeaketa agindu horiek instrumentalak dira eta ez kontratuzkoak, beraz, ondorio guztietarako, barneko, agindupeko eta mendeko izaera dute. Sozietateak halabeharrez gauzatu beharko ditu, Sozietatea atxikita dagoen Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren Sailaren arau organikoak adierazten dituen organoak finantza-ekonomia nahikotasun irizpidearekin ezarritako tarifei erreferentzia eginez ordaintzen dira, Sozietatea berezko medioa eta zerbitzu teknikoa den gainontzeko entitateen parte-hartzearekin.

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.

Sozietateari, berezko baliabide eta zerbitzu tekniko gisa esleitzen zaizkion derrigorrezko jardunak, proiektu, memoria edo beste dokumentu teknikoetan zehaztuta daude, kasuaren arabera, eta dagokion aurrekontuan baloratuak, ezarritako tarifei jarraiki.

Berezko baliabide eta zerbitzu teknikoko izaeraren ondorioz, Alokabide, S.A. Sozietate publikoak (Pertsona Bakarreko Sozietatea), ezingo du berezko medioa den entitateek deitutako enkante publikoetan parte hartu, lizitatzailerik ez egotekotan horiek egiteko enkargua emateari kalterik egin gabe.

Gizarte jarduerak izendatzeak ez du horien guztien berehalako zabaltzea aurreikusten, ezta horien aldiberekotasuna ere, baizik eta hura gauzatzeko aukera, Gizarte Administrazioak libreki aurreikusitako egoeren baldintzapean, kasu bakoitzean, jarduera horiek abiarazi edo ez egin ditzakeena, baita horiek bertan behera utzi edo berrabiarazi ere, bere ustez gizarte interesak hala eskatzen duenean.

Bere Gizarte Estatutuetan ezartzen denaren arabera, Sozietateak zehaztutako jarduerak garatu ditzake, bai zuzenean baita beste sozietate edo entitateetan parte hartuz ere. Obren gauzatzea edo asistentzia teknikoko etengabeko lanak hirugarrenekin kontratatzea, Administrazio Publikokoak ez diren botere esleitzaileentzat Kontratuen Legean aurreikusitako terminoetan esleitzen dira.

Sozietatearen jarduera Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

Etxebizitza Plan Zuzendaria

2013ko ekitaldiaren amaieran, orduko Enplegu eta Gizarte Politiken Sailak 2013-2016 Etxebizitzako Plan Zuzendaria onartu zuen, krisiak baldintzatutako merkatu baten beharrei arreta emateko alokairua eta hiri-birgaitzearen aldeko apustua egiten duen dokumentua. Zentzu honetan, planak gizartearen beharrei erantzuten dien etxebizitza babestuko parke baten eraikuntza xedatzen da, parke eraikiaren gainean bereziki jardunez eta etxebizitzak alokatzeko jarduerei

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

A finales del ejercicio 2013, el, entonces, Departamento de Empleo y Políticas Sociales aprobó el 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

lehentasuna emanez jabetzarekin erkatuta, parke eraikiaren gaineko jarduketak sendotuz eta hiri-birgaitzea, -berritzea eta -berroneratzea sustatuz. Era berean, 2013-2016ko Plan Zuzendariak etxebizitza hutsen gaineko jarduketak xedatzen ditu, alokairu babesturantz mugiarazteko asmoz, Bizigune programaren bidez eta etxebizitza libreak alokatzeko merkatuko bitartekaritza programaren ("ASAP") bidez.

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").

2013-2016 Zuzendaritza Planaren ardatz estrategikoetako bat alokairu erregimeneko etxebizitza eskuratzea sustatzean oinarritzen da, ondorengo jarduera ildoen bidez:

1. Alokairuko etxebizitza berria eskuratzea eta sustatzea bultzatzea.
2. Banakakoen alokairu merkaturako erregulazio eta zerga marko egonkor eta malgua sustatzea.
3. Errekurtsoak etxebizitza beharra duten pertsonen gizarte alokairua erraztera zuzentzea.

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.

2013-2016 Zuzendaritza Planean markatutako helburuak bete ahal izateko, Planak 460 milioi euroko aurrekontu osoa izan du, eta 133 milioi euro etxebizitza alokairua sustatzera bideratu dira. Eusko Jaurlaritza Etxebizitzari buruzko Gida Plan berria egiten murgilduta dago.

Para poder cumplir con los objetivos marcados en el Plan Director 2013-2016, el Plan ha contado con un presupuesto total de 460 millones de euros, destinándose 133 millones de euros a la promoción del alquiler de viviendas. El Gobierno Vasco está inmerso en la elaboración de un nuevo Plan Director de Vivienda.

2017ko abenduaren 31n Alokabide S.A. (Pertsona Bakarreko Sozietatea), bere berezko promozioen eta Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailaren etxebizitzen kudeaketaren ondorioz, momentu honetan 11.792 etxebizitza ditu, Berezko Parkearenak, Bizigune Programarenak eta Gobernuko Parkearenak gehituta (11.825 etxebizitza 2016eko abenduaren 31n), horietatik gutxi gorabehera 4.169 berezko etxebizitzak dira (4.119 berezko etxebizitza 2016eko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2017, Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), como consecuencia de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda, cuenta en estos momentos con 11.792 viviendas, sumadas las de Parque Propio, Programa Bizigune y las del Parque del Gobierno (11.825 viviendas al 31 de diciembre de 2016), aproximadamente, de las que 4.169 son viviendaspropias (4.119viviendas propias al 31 de diciembre de 2016).

Alokatzeko etxebizitzak eskuratzeko erregimena

Sozietatea alokairuaren eragile gisa egindako jardunaren izaera publikoaren ondorioz, Sozietateak batez ere Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailari alokatzeko etxebizitzak eskuratzen ditu, bereziki "VISESAren" bidez, horiek sustatzeaz arduratzen dena, azalera eskubidea ematearen erregimenean. Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak 75 urteko epean ematen dio "VISESAri", eta horrek ondoren azalera titulartasuna ematen dio Sozietateari, azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan inskribatzen denetik. Epe hori bukatzen denean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatu dezake eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko lirateke.

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 destinará al arrendamiento al Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda 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.

Finantza egitura eta alokairu jardueraren finantza oreka-

Sozietateak alokairu jarduerak sortutako isurien eta alokatu beharreko etxebizitzak lortzeko erabilitako kanpoko finantziazioa itzultzeko beharrezkoak diren isurien arteko desorekak sortutako funtsen desorekari lotuta dago. Zentzu honetan, Etxebizitzari buruzko Gida Plan berriaren esparruan, Sozietatea finantzarioki berregituratzeko ikerketa bat egitea aurreikusten da, negozio planean aurreikusitako funtsen isuria orekatzeko aukera ematen diona. Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzak sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi du; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler

La sociedad está sujeta a un desequilibrio de fondos motivado por el desajuste entre los flujos generados por la actividad de alquiler y los flujos necesarios para devolución de la financiación externa utilizada para la adquisición de las viviendas objeto de alquiler. En este sentido, está previsto, en el marco del nuevo Plan Director de Vivienda, un estudio para la reestructuración financiera de la Sociedad que le permita 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.

ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) Etxebizitza Askeko Alokairu Merkatuan Esku Hartzeko Programa

Programa honen xedea hauxe da: titulartasun pribatuko etxebizitzak merkatuan gaineratu ditzaten erraztea, errentariei neurrizko prezioan alokatze aldera. Horretarako, errenta kobratzea, kalte posibleak eta asistentzia juridikoa bermatzeko aseguru-poliza bidezko berme-sistema ezarri da hutsik dauden etxebizitzen jabeen partaidetza bultzatzeko helburuarekin. Eskainitako bermeen truke, Eusko Jaurlaritzak, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailaren bitartez, alokairuen gehienezko prezioak ezarri ditu merkatu librean baino prezio merkeago eta lehiakorragoak bermatuz. Modu horretan, Eusko Jaurlaritzak lortzen duena da etxebizitza eskatzaileek alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko aukera gehiago edukitzea. Programa hau antolatzeko, bitartekaritzan arituko diren agente laguntzaileen sarea sortu du eta horien artean ALOKABIDE egongo da. Sare horren eginkizunak garrantzi handikoak izango dira aipatu programa martxan jartzeko eta jarduteko. Kasu honetan, jabe partikularra izango da esleipendunarekin alokairu kontratua sinatuko duena, Etxebide Euskal Etxebizitza Zerbitzuan izena emandakoetatik etorriko dena. 2017an sozietateak garrantzia du 190 etxebizitzaz eta 124 etxebizitzarekiko 2016an.

Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

El programa tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello, ha establecido un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros garantice el cobro de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, con el objeto de fomentar la participación en el programa de los propietarios y propietarias de viviendas vacías. A cambio de las garantías ofrecidas, el Gobierno Vasco, a través del Departamento competente en materia de vivienda, fija los precios máximos de los alquileres, garantizando precios más competitivos que en el mercado. De este modo el Gobierno Vasco posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler. Para articular el programa ha creado una Red de Agentes Colaboradores en la Intermediación, entre los que se encuentra ALOKABIDE, y que asume una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa. Aclarar que en este caso, será el propietario o propietaria particular la que firmará el contrato de arrendamiento con la persona adjudicataria que procederá de los inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide. En el 2017 la sociedad cuenta con 190 viviendas y en el 2016 con 124 viviendas.

Tanteoen jarduera

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak lehentasunez izena emateko eskubidea du Babes Ofizialeko Etxebizitzen eskualdaketan, haztatze eta atzera eskuratzeko eskubide bezala ezagutzen dena. 2007ko ekitaldira arte haztatze eta atzera eskuratzeko eskubidearen jarduna VISESA sozietate publikoak egiten zuen. Ondoren, "SPGVAra" eman zitzaion eta 2011tik, sozietate horrekin fusioa egin zenetik, Alokabide da lehentasunez eskuratzeko eskubidearen bitartekaritza, kudeaketa eta gauzatze jarduerak egiten dituena Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren alde aitortutakoa.

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. Hasta el ejercicio 2007 la actividad del derecho de tanteo y retracto lo realizaba la entidad pública VISESA, posteriormente fue transmitido a "SPGVA"y desde 2011, año de fusión de con esta entidad, es Alokabide quien realiza las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren alokairuko etxebizitzen parkearen kudeaketaren esleitzea

2005eko ekitaldian kolaborazio hitzarmen bat sinatu zen Etxebizitza eta Gizarte Gaietan eskumena duen sailarekin, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagozkion eta alokairu erregimenean ematen diren etxebizitza taldeak administratzeko, kudeatzeko eta mantentzeko. Aipatutako Hitzarmenari jarraiki, Sozietateak honako konpromisoa hartzen du, beste batzuen artean: etxebizitzen esleipendunek alokairu gisa ordaindu beharreko kopuruak jasotzera, higiezinak eta instalazio osagarriak mantentzera, kontserbatzera eta hobetzera, maizterren edota komunitateen gorabeherei arreta ematera, eta premiamendu bidez jasotzeko bidea edo bide judizialean jardutea erabakitzea abiarazteko momentura arteko ez ordainketa kudeatzera. Errenta gisa maizterrengandik jasotako kopuruak hiru hilabetean behin ordainduko dizkio Sozietateak Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioari, sortu dituzten interesekin batera, egitura gastuak eta Sozietateak sortutako gastuak kendu ondoren.

Hitzarmen honen iraupen epea hasiera batean 2005eko abenduaren 31ra arte ezarri zen, bi aldeek urtero luzatu dezaketena. 2006tik 2017rako ekitaldietan hitzarmen hau berariaz luzatu dute aldeek. 2006. ekitalditik 2017. ekitaldira hitzarmen hori aldeek berariaz luzatu dute. Administratzaileen iritziz, 2018. ekitaldirako luzapena hemendik gutxira egingo da.

Beste entitateen etxebizitza parkeen kudeaketa jarduera

Sozietateak Entitate ezberdinekin sinatu ditu Kolaborazio Hitzarmenak, Entitate horien etxebizitza ezberdinen administrazio, kudeaketa eta mantentze funtzioak egiteko konpromisoa hartuz.

2017ko abenduaren 31n indarrean dauden Kolaborazio Hitzarmen ezberdinen laburpena honakoa da:

Encomienda de gestión del parque de viviendas en alquiler de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

En el ejercicio 2005 se firmó un convenio de colaboración con el Departamento competente en 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. En virtud del citado Convenio 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 2017 este convenio ha sido prorrogado expresamente por las partes. Los administradores estiman que la prorroga se efectuara próximamente para el ejercicio 2018.

Actividad de 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 2017 de los distintos Acuerdos de Colaboración vigentes, es el siguiente:

Erakunde / Entidad	Data / Fecha Convenio (**)	Lehen heldutasun Vto. inicial (*)	Egungo heldutasun Vto. Actual	Etxebizitza zk nº viviendas (**)
Lekeitioko Udala/Ayto de Lekeitio	10/11/2006	31/12/2008	31/12/2018	12
Zarautzeko Udala/Ayto de Zarautz	21/03/2011	21/03/2012	21/03/2018	16
Usurbilko Udala/Ayto de Usurbil	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2018	19
Urnietako Udala/Ayto de Urnieta	01/01/2009	31/12/2009	31/12/2018	10
Hernaniko Udala/Ayto de Hernani	29/04/2013	14/10/2013	14/10/2018	14
Harri Iparra, S.A.	20/12/2011	20/12/2012	20/12/2018	78

(*) Urteko luzapenak / Prorrogables anualmente.

(**) Eguneratutako datuak / Datos actualizados

Finantza laguntza

Sozietateak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailaren finantza eta enpresaritza laguntza dauka, eta horri oso lotuta dago. Hori dela eta, bere eragiketen jarraikortasuna bermatu dezake, bere jardueraren izaera estrategikoa eta erabilera publikoa kontuan hartuta, eta edozein kasutan dagoeneko hartutako konpromisoen betetzea, baita etorkizunean hartuko direnenak ere, horien garatzearen ondorio gisa, eta era berean, Sozietatea berezko instrumentu bidetzat jotzea eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren zerbitzu teknikotzat, baita horren menpekoak diren organismo autonomoena eta gainontzeko erakunde publikoena ere.

Etxebizitzaren arloko sail eskudunak "VISESA" eta Alokabide, S.A. (pertsona bakarreko sozietatea) sozietateen bitartez zuzenean garatzen ditu jarduerak. Aipatutako sozietateek hainbat kontseilari erkide dituzte.

Apoyo financiero

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Medioambiente, Planificación Territorial y Vivienda 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.

El Departamento competente en materia de vivienda desarrolla las actividades de forma directa a través de las sociedades "VISESA" Y Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.

2. Urteko kontuak aurkezteko oinarriak

2.1 Sozietateari aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparrua

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

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

b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 602/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren araberakoak ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.

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

2.2 Irudi fidela

2017ko ekitaldiko urteko kontuak sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira eta aplikagarria den finantza-informazioaren arau-esparruaren eta, batez ere, hor jasotzen diren kontabilitate-printzipio eta -irizpideen arabera aurkezten dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu horiek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntaren onespenaren zain daude. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2016eko ekitaldiko urteko kontuak 2017ko ekainaren20ko bilera arruntean onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

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, principalmente, el establecido en:

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

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por el Real Decreto 602/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

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 2016 fueron aprobadas por la

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

Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 20 de junio de 2017.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3 Kontabilitate-printzipioak

2017ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administratzaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.3 Principios contables

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

2.4 Ziurgabetasuna balioesteko eta zenbatesteko funtsezko alderdiak

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

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

Hauek dira etorkizunaren inguruko funtsezko suposizioak eta ekitaldiaren amaierako ziurgabetasunaren zenbatespenari buruzko beste datu

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio,

aipagarri batzuk, datorren ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan aldaketa garrantzitsuak eragin ahal dituen arrisku nabarmena dakartenak:

- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinen inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze teknikoa edo komertziala ere kontuan hartuz (4.a, 4.b eta 4.c oharrak).

- Hornikuntzen kalkulu eta estimazioa (4.k eta 16 Oharrak).

- Aktibo zehatz batzuek urraketa dela eta galera posibleen garapena: Sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak aurkezten dituzten aktiboen urraketa existitzen den (ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala, higiezinen inbertsioak eta existentziak), eta horren ondorioz errekuperazio balorea estimatu beharko du (4.d, 4.f eta 4.g).

b) Funtzionamenduan dagoen enpresa printzipioa

Sozietatea, haren funtzio publikoa eta egite lanak direla eta, Eusko Jaurlaritzatik jasotzen dituen diru-laguntzak behar ditu bere jarduerak garatzeko, egiten duen jarduera defizitarioa kubritzeko. Zentzu honetan, adierazi den bezala, Eusko Jaurlaritzaren finantza laguntza dauka, eta Eusko Jaurlaritzako aurrekontu proiektua, legebiltzarraren kudeaketan, 2018ko ekitaldirako 26 milioi euroko ustiatze diru-laguntza duen urteko kontu hauek egiteko egunean eta aurreikusitako eskuratzeak finantzatzeko higiezinen inbertsiorako diru-laguntza batzuk 12 milioi euroko kopuruagatik.

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 Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.a, 4.b y 4.c).

- El cálculo y estimación de provisiones (Notas 4.k y 16).

- 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 (inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias), debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.d , 4.f y 4.g).

b) Principio de empresa en funcionamiento

La sociedad, dada su función pública y labores de encomienda, necesita para el desarrollo de sus actividades de las subvenciones que recibe del Gobierno Vasco para cubrir la actividad deficitaria que realiza. En este sentido, tal y como se ha manifestado cuenta con el apoyo financiero del Gobierno Vasco, y el presupuesto del Gobierno Vasco para el ejercicio 2018 que contiene una subvención de explotación para el ejercicio 2018 por importe de 26 millones de euros y unas subvenciones para financiar las adquisiciones previstas de inversiones inmobiliarias por importe de 12 millones de euros.

Kopuru hauek entitateari sozietatearen jarraikortasuna bermatzeko aukera emango diote, egungo kontuek aurkezten duten maniobra funts negatiboaz eta pilatutako galerez gain. Beraz, administrariek funtzionamenduan dagoen enpresaren printzipioa ezarri dute urteko kontu hauek egiterakoan.

Estos importes permitirán a la entidad, a pesar del fondo de maniobra negativo que presentan las presentes cuentas y de las pérdidas acumuladas asegurar la continuidad de la sociedad, por lo que los administradores han aplicado en la elaboración de las presentes cuentas anuales el principio de empresa en funcionamiento.

c) Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan

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

c) Cambios en estimaciones contables

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

2.5 Informazioaren konparazioa

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2017ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte.

2.5 Comparación de la información

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

2.6 Aldaketak kontabilitate-irizpideetan

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

2.6 Cambios en criterios contables

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

2.7 Akatsen zuzenketa

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

2.7 Corrección de errores

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

2.8 Garrantzi erlatiboa

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

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan

General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3. Emaitzen banaketa

2017 ekitaldiko emaitzaren banaketa, Akziodunen Batzorde Orokorrari aurkeztutakoa, ekitaldiko galerak "Aurreko ekitaldietako emaitzak" epigrafera pasatzean datza.

3. Distribución de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2017 presentada a la Junta General de Accionistas consiste en el traspaso de las pérdidas del ejercicio al epígrafe "Resultados de ejercicios anteriores".

4. Erregistro- eta balioespen-arauak

Jarraian, 2017ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbilduko dira:

a) Ibilgetu ukiezina

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

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

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

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2017:

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

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

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.d oharrean deskribatu dira.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Aplikazio informatikoak

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

Aplicaciones informáticas

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

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

b) Ibilgetu materiala

Ibilgetu materialaren barruko ondasunak eskuratze prezioagatik edo produkzio kostuagatik baloratzen dira hasiera batean, eta ondoren pilatutako amortizazioari dagokion kostuaren baloreagatik baloratzen dira, eta pairatu dituzten matxurengatiko behin-behineko galerengatik.

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 neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Erabili ahal izateko urtebete baino gehiago behar duten ibilgetu materialeko elementuak eskuratzea edo eraikitzeari zuzenean egotzi ahal zaizkion finantza gastuak kostuaren barruan sartzen dira funtzionatzeko moduan daudenera arte. 2017ko eta 2016eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik kapitalizatu.

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 2017 y 2016 no ha sido capitalizado importe alguno por este concepto.

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

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.

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

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.

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

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:

	Urte Bizitza Años vida útil
Beste instalazioak / Otras instalaciones	10
Altzariak / Mobiliario	10
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos pa	5
Beste ibilgetu / Otro inmovilizado	5

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

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

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

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

Sozietatearen administratzaileen ustez, aktiboen kontabilitate-balioak ez du haien balio berreskuragarria gainditzen; 4.d oharrean azaldutakoan oinarrituta kalkulatu da azken hori.

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

Aktibo horien narriaduragatiko galerak eta, hala badagokio, aurreko ekitaldietan erregistratutako narriaduragatiko galeren berreskurapenak aitortzeko irizpideak 4.d oharrean deskribatu dira.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

c) Higiezinen inbertsioak

c) Inversiones inmobiliarias

Higiezinen inbertsioak eraikinei eta ondo mantentzen diren beste eraikuntza batzuei dagozkie,

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los edificios y otras construcciones que se mantienen

babestutako alokairu erregimenean ustiatzeko, salmentan euren merkatu prezioetan etorkizunean ematen diren gorakaden ondorioz plusbaliotasun bat lortzeko edo.

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.

Aktibo horiek aurreko 4.b oharrean, ibilgetu materialari buruzkoan, adierazitako irizpideekin bat etorriz balioesten dira. Era berean, higiezinen inbertsioen elementuak sortzen dituzten zerga ez zuzenek lortzeko prezio barruan daude esklusiboki Ogasun Publikoak zuzenean errekuperatu ezin dituenean. Eskuratze hauetan sortutako zerga ez-zuzenak (BEZ) ez dituenez Ogasun Publikoak zuzenean errekuperatuko, eskuratze guztiei dagokien Balio Erantsiaren gaineko Zerga adierazitako etxebizitzak lortzeko kostuari gehitzen zaio.

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. 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.

Aktibo horiek alokatzeagatiko diru-sarrerak 4.e oharrean, alokairuei buruzkoan, azaldutakoari jarraiki aitortzen dira.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

Sozietateak metodo linealari jarraiki higiezinak errentatzeko amortizatzen ditu eta, xede horrekin, erakundearen aktiboak, etxebizitzak eta erantsiak, egituratzen dituzten zenbait osagai kontuan hartzen du. Halaber, osagai desberdinen bizi erabilgarriaren urteei erreparatzen zaie. Erakundearen ustez, eransten dituen aktiboen arabera higiezinen inbertsioen baliogalera kontuan hartuz gero, batez beste bizi erabilgarria 50 urtekoa da.

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, considerando los diversos componentes que configuran los activos de la entidad, viviendas y sus anejos, y en función de los años de vida útil de los distintos componentes. La entidad estima que la consideración de la depreciacion de sus inversiones inmobiliarias en función de los diversos activos que incorporan arroja una vida útil promedio de 50 años.

1. oharrean adierazten den bezala, sozietatearen alokatzeko etxebizitzen parkea azalera eskubideak lortzetik sortua da, bereziki VISESA erakunde publikoari. 75 urteko epean ematen du azalera-eskubidea, Jabetzaren Erregistroan lehenengo aldiz inskribatzen denetik. Lursailen jabetza osoaren titularra Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioa da, termino orokorretan.

Tal como se indica en la nota 1, el parque de viviendas destinadas al alquiler de la sociedad procede de la adquisición de los derechos de superficie, principalmente a la entidad pública VISESA. El plazo por el que se concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su primera inscripción en el Registro de la Propiedad.El titular del pleno dominio de las fincas es, en términos generales, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad. Dado que la venta de inmuebles forma parte de la actividad ordinaria de Alokabide, los inmuebles se traspasan a inversiones

errentamendu eraginkorra xede dutenean. Beraz, tanteo jarduerarekin lotuta, etxebizitzen helburua alokatzea bada, sozietateak lortutako etxebizitzak higiezin bezala kalifikatzen ditu dagokion baimena lortu bada.

inmobiliarias cuando su finalidad sea el arrendamiento operativo. Por lo tanto, en relación con la actividad de tanteo, si la finalidad de las viviendas así adquiridas es el alquiler, la sociedad califica las viviendas adquiridas como inmobiliarias una vez se ha obtenido la correspondiente autorización.

d) Ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinen inbertsioen balio-narriadura

Martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera (horren bidez, inguruabar jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate-alderdiak onesten dira), entitatearen administratzaileek sozietatearen ibilgetua osatzen duten elementuak baloratu dituzte eta eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktibotzat jotzen dira, zeren eta merkataritza-etekina sortzeaz bestelako helburu bat baitute, hala nola aktibo horiek sortzen dituzten eta kolektibitatearen onerakoak diren fluxu ekonomiko eta sozialak, hau da, haien gizarte-onura edo zerbitzu-gaitasuna.
Agindu horren xedapenen arabera, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du haren ibilgetu ukiezinaren, materialaren eta higiezinen inbertsioen balioa narriatu delako zantzurik, aktibo horien balio berreskuragarriaren kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duenik, badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz.
2017ko eta 2016eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu ukiezinaren, materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

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 administradores de la entidad han evaluado los elementos que forman el inmovilizado de la Sociedad y se clasifican como 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.

En los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias.

e) Errentamenduak

Errentamenduak finantza-errentamendu gisa sailkatzen dira baldin eta haien baldintzetatik ondorioztatzen bada errentariari eskualdatzen zaizkiola funtsean kontratuaren xede den aktiboaren jabetzari datxezkion arriskuak eta onurak. Beste errentamenduak errentamendu eraginkor gisa sailkatzen dira.

Errentamendu eraginkorrak

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

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

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

f) Finantza-tresnak

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

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

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

pasiboaren edo ondare-tresnaren definizioekin bat etorriz.

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

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

f.1) Finantza aktiboak

Sailkapena eta balioespena

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

Kobratu beharreko maileguak eta partidak:

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

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

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.

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

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.

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

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.

Bezeroen kaudimen-gabeziarekin lotutako beharrezko narriadura aurreikusteko sozietateak sail juridiko eta gizarte asistentziako sail bat du (ASEA), errenten kobragarritasuna kudeatzen duena, eta duen esperientzia historikoagatik eta aurreikuspen onenengatik sozietateak erregistratu beharreko kaudimen-gabezietatik sortutako arriskuak proposatzen dituena. Gainera, sozietateak narriatuta bezala jotzen du ondorio hauetarako indarrean ez dagoen edozein alokairu errenta, errentariak ordaindu ez duena, sei hilabete baino gehiagokoa denean edota ordaindu gabeko hiru errenta pilatzen baditu.

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.

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

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

Empresei emandako kredituak

Balantzearen ohiko aktiboaren "Epe laburrerako finantza inbertsioak - hirugarrenei emandako kredituak" epigrafeak oinarrian barne hartzen du "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" programari lotutako etxebizitzen erreforma obrei dagokion kopurua (1. Oharra), sozietateak etxebizitza horietako jabeei finantzatzen diena, eta denborarekin errekuperatzen direnak jabeei ordaindutako errentan hilero kenduz. Kopuru hauek balore nominalean baloratuta daude, operazio sinpletasunagatik edo garrantzi erlatiboagatik amortizatutako kostearen ordez. Emateko datan bi baloreen arteko aldeak kostu handiagoa dakar etxebizitzak jabeei emateagatik, denbora horretan zehar beste alde batetik erregistratu beharko liratekeelarik sortutako finantza diru-sarrerak, kobratu beharreko kontuaren amortizatutako kostua eguneratzen joateko, eta balantzean eta galera eta irabazien kontuan inpaktua ez da oso handia. Era berean, ulertzen da adierazitako aktiboak "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" enpresaren jarduera operatiboaren barnekoak direla. Hori dela eta, ohiko aktibo gisa erregistratzen dira.

Créditos a empresas

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo - Créditos a empresas" 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. Estos importes se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa y por su importancia relativa. 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. Asimismo, 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.

Finantza aktiboetatik jasotako interesak

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

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.

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

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

Finantza-aktiboen baja

Kasuan kasuko finantza-aktiboaren eskudiru-fluxuen gaineko eskubideak iraungitzen direnean edo laga direnean eta haien jabetzari datxezkion arriskuak eta onurak funtsean eskualdatu direnean ematen die baja sozietateak finantza-aktiboei. Kobratu beharreko

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

kontuen kasu zehatzean, ondorioztatzen da kaudimen-gabezia- eta berandutze-arriskuak eskualdatu direnean gertatzen dela egitate hori oro har.

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

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

f.2) ***Beste finantza pasibo batzuk***

Sozietatearen finantza pasiboak "Debitoak eta ordaindu beharreko partidak" kategorian sartzen dira, eta enpresaren trafiko operazioetan erositako ondasun eta zerbitzuetan sortutako finantza pasiboei dagozkie (merkataritza operazioengatiko debitoak), edo merkataritza jatorria izan ez arren deribatutako finantza instrumentutzat jo ezin daitezkeenak (merkataritzakoak ez diren operazioengatiko debitoak).

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

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

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.

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 aquéllos 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.

Sortu dituzten betebeharrak iraungitzen direnean ematen die sozietateak baja finantza-pasiboei. Sozietateak finantza-pasiboaren edo baja ematen zaion zatiaren kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko diferentzia aitortzen du, gertatzen den ekitaldiko galera-irabazien kontuan kargatuz edo ordainduz.

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.

Kreditu-erakundeekiko zorrak

Deudas con entidades de crédito

Interesak sortzen dituzten mailegu, kreditu-lerroak, betebeharrak eta antzekoak hasiera batean jasotako esku-diruagatik erregistratzen dira, sortze kostu zuzenen garbia, sortutako interesen periodifikazioarekin eta iraungitzeke dauden edo ekitaldia ixterakoan ordainketarekin batera, "Kreditu entitateekin zorrak" epigrafean, balantzearen ez-ohiko eta ohiko pasiboarena.

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 interés devengados y pendientes de vencimiento o pago al cierre del ejercicio, en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente y corriente del balance.

Existitzen diren zorrak berriz negoziatzekotan, finantza pasiboaren oinarrizko aldaketak ematen ez direla ulertzen da mailegu berriaren mailegu emailea hasiera bateko mailegua eman zuen berdina denean, eta esku-diru isurien egungo balorea, komisio garbiak barne, metodo berdinarekin kalkulatutako pasibo originalaren ordaintzeke dauden esku-diru isurien egungo baloretik %10 baino gehiago aldentzen ez denean.

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.

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

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.

Jasotako fidantzak

Sozietatea errentatzailea den higiezinen errentariengatik jasotako kopuruei dagozkie. Fidantza horiek ordaindutako edo jasotako kopuruekin erregistratzen dira, arrazoizko baloretik gehiegi aldentzen ez direnak.

Sozietateak, orokorrean, errentariengandik jasotako fidantzak erregistratzen ditu alokatzearen helburu den Sozietatearena den higiezinen mantentze onaren berme gisa, "Beste finantza pasiboak" epigrafean", ohiko edo ez-ohiko pasiboarena iraungitzea 12 hilabete baino handiagoa edo txikiagoa den arabera.

Fidantzak emandako kopuruan erregistratuta daude, amortizatutako kostuaren lekuan, operazio sinpletasuna dela eta, bi baloreen arteko aldea emateko datan alokairu diru-sarrera handiagoa suposatuko lukeelako kontratua amaitu arte, baina epe horretan beste leku batetik erregistratu beharko lirateke amortizatutako kosturako fidantzak erregistratzeko sortutako finantza gastuak, eta balantzean eta galera eta irabazien kontuan inpaktua ez da oso handia. Kopuru hauek babestutako alokairuaren indarraldia amaitzean edo errentaria higiezina uztean itzuliko dira, kontratuaren baldintzak betetzen badira, betiere.

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 con carácter general, las fianzas recibidas de las 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 o corriente en función de que su vencimiento sea superior o inferior a 12 meses.

Las 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 registrase 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.

f.3) <u>Arrazoizko balioa</u>

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

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

f.3) <u>Valor razonable</u>

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.

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

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

f.4) Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

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

f.4) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

f.5) Ondare propioko tresnak

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

Tresna horiek zuzeneko jaulkipen-kostuetatik jasotako zenbateko garbian erregistratzen dira ondare garbian.

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

f.5) Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

Cuando la Sociedad adquiere o vende sus propios instrumentos de patrimonio, el importe pagado o recibido se registra directamente en cuentas de patrimonio neto, no reconociéndose importe alguno en la cuenta de resultados por dichas transacciones.

g) Izakinak

Atxikitako balantzearen epigrafe honek sozietateak haztatze eta atzera eskuratzeko eskubideagatik lortutako etxebizitzak jasotzen ditu (1. Oharra), eta bere jardunaren ohiko erabileran saltzeko mantentzen dituenak. Entitateak gainontzeko azalera eskubidea eskuratzen du jasotze datan hasiera batean emandako 75 urteen gainean.

Haztatze jardueraren etxebizitzak eskuratze prezioan baloratzen dira. Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurgarria ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen

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. La Entidad adquiere el derecho de superficie restante a la fecha de adquisición sobre los 75 años iniciales concedidos.

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

narriaduragatiko galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurgarria hazi delako ebidentzia argia dagoenean, horren zenbatekoa lehengoratu egiten da eta diru-sarrera bat aitortzen da galera-irabazien kontuan. Balioespen-zuzenketaren lehengoratzearen muga izakinen balio garbi bihurgarri berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Existentzien balorearen zuzenketak eta bihurketak aitortzen dira, hala badagokio, galera eta irabazien kontuko "Hornikuntzak - Narriadurak" epigrafean ordainduta.

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.

Saltzeko moduan egoteko urtebete baino gehiago behar duten existentzien kostuan barne hartzen ditu, hala badagokio, hornitzaileak bidalitako finantza gastuak edo maileguei edo kanpoko beste finantziazio mota bati dagozkio, espezifikoa edo orokorra, fabrikazioari edo eraikuntzari zuzenean egokitu ahal zaiona.

Para aquellas existencias que, en su caso, 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.

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

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

h) Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

i) Mozkinen gaineko zerga

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

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

Indarrean dagoen sozietateen gaineko zergaren arabera, alokairu eta diru-sarreretatik lortutako errenten gaineko % 100eko salbuespena aplikatuko zaio sozietateari beste batzuen etxebizitzak kudeatzeko garaian bitartekari-lanak egin izanagatik (21. oharra).Salbuespen hau dela eta sozietatearen administrariek uste dute ez diren aktibo eta pasiboak erregistratzeko egoerak ematen ekitaldian eta aurreko ekitaldietan sortutako denbora aldeak direla eta (batez ere jasotako diru-laguntzengatik, hornikuntzengatiko denbora aldeengatik, edo zerga oinarriengatik erabili gabeko zerga onuren eta zerga dedukzioen aktibazioagatik).

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.

En virtud de la normativa vigente sobre el impuesto sobre sociedades, le es de aplicación a la Sociedad la exención del 100% a las rentas obtenidas de los alquileres y los ingresos por la intermediación en la gestión de viviendas de terceros (Nota 21), por este motivo, los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores (principalmente por subvenciones recibidas, diferencias temporarias por provisiones, o activación de beneficios fiscales no utilizados por bases imponibles y deducciones fiscales).

j) Diru-sarreren eta gastuen aitorpena

Diru-sarrerak eta gastuak sortzapen-irizpidearen arabera egozten dira, hau da, irudikatzen dituzten ondasunen eta zerbitzuen benetako korrontea sortzen denean, horien ondoriozko diru- edo finantza-korronte noiz sortzen den kontuan hartu gabe. Entitatearen diru-sarrerak, bere gizarte helburua dela eta, orokorrean herri-administrazioek zuzenean edo zeharka zehaztutako prezio politikoaren arabera baloratzen dira, Alokabidek zerbitzuak emateagatik eta etxebizitzak alokatzeagatik exijitu beharrekoa. Prezio hauek kopuru murriztua suposatzen dute merkataritza parametroei arreta emanez zehaztuko litzatekeen prezioarekin alderatuta.

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

Alokairu operatiboaren akordioetatik sortutako diru-sarrera eta gastuak galera eta irabazien kontuan sartuko dira sortzen diren ekitaldian, eta negozio zifra edo hornikuntza gastu gisa klasifikatzen dira, epigrafe honetan euren etxebizitzen kudeaketa sozietateari ematen dioten higiezinen jabeei ordaindutako errentak sartuz, baita beharrezko gastuak eta osagarriak ere, hala nola, komunitatekoak, ondasun higiezinen zergak, mantentzea, etab.

Higiezinen unitateak saltzeagatiko diru-sarrerak erosleari ondasunen jabetzaren ondoriozko arrisku eta abantailak eskualdatu zaizkionean aitortzen dira. Higiezinen merkatuan, jabetza erosleari ematen zaionean (une hori, oro har, eskritura publikoaren formalizazioarekin bat dator) edo, bestela, saltzaileak higiezina eroslearen esku jartzeko egintzaren bat egiten duenean onartzen da aktiboaren arrisku eta onuren eskualdaketa gertatu dela. Entitatearen gizarte objektua dela eta, haztatzeko eta atzera egiteko eskubidearen araberako azalera eskubideen lekualdatzeengatiko diru-sarrerak negozio zifratzat jotzen dira.

Halaber, zerbitzuak emateari lotutako diru-sarrerak zerbitzua balantzearen datan zein mailatan eman den kontuan hartuta aitortzen dira, baldin eta

j) Reconocimiento de Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos de la entidad, dado su objeto social, se valoran, generalmente, al precio político fijado directa o indirectamente por las administraciones públicas y que Alokabide debe exigir por la prestación de los servicios y por el arrendamiento de las viviendas, estos precios suponen un importe reducido en relación con el precio que se fijaría atendiendo a parámetros comerciales.

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

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, y se clasifican como cifra de negocios y como gastos de aprovisionamientos, incluyendo en este epígrafe las rentas satisfechas a propietarios de inmuebles que ceden la gestión de sus viviendas a la sociedad y los gastos necesarios y accesorios como son los de comunidad, impuestos de bienes inmuebles, mantenimiento, etc…

El reconocimiento de los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se produce cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. Dado el objeto social de la entidad, los ingresos por transmisiones de los derechos de superficie en función de los derechos de tanteo y retracto se consideran como cifra de negocios.
Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance,

transakzioaren emaitza fidagarritasunez zenbatetsi ahal bada eta gertagarria bada sozietateak horren ondoriozko etekinak jasotzea.

Gastuak galera-irabazien kontuan aitortzen dira etorkizuneko mozkin ekonomikoetan modu fidagarrian neur daitekeen aktibo baten murrizketarekin edo pasibo baten gehikuntzarekin zerikusia duen jaitsiera bat gertatzen denean. Horrek esan nahi du gastu baten erregistroa pasiboaren gehikuntza edo aktiboaren murrizketa erregistratzen den aldi berean egiten dela. Bestalde, gastu bat berehala aitortzen da ordainketa batek etorkizuneko mozkin ekonomikorik sortzen ez duenean edo aktibo gisa aitortzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituenean.

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

k) Hornidurak eta kontingentziak

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

- Hornikuntzak: egungo betebeharrak, legezkoak, kontratuzkoak, inplizituak zein isilbidezkoak, iraganeko gertakizunen ondoriozkoak, estaltzen dituzten saldo hartzekodunak; gertagarria da horiek ezerezteak baliabide-irteera bat eragitea, baina zehaztugabeak dira zenbatekoari edo ezerezte-uneari dagokionez.

- Kontingentziak: iraganeko gertakizunen ondorioz sortutako litezkeen betebeharrak; sozietatearen asmoaren menpe ez dagoen etorkizuneko jazoera bat edo batzuk gertatzea edo ez gertatzea da etorkizunean gauzatzeko baldintza.

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

siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la misma.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

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

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

izaeraren arabera egokitzen den emaitzen kontuaren epigrafearen kargura.

epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

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

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.

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

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

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

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

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

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

Sozietatearen irizpidea da higiezinak konpontzeko eta mantentzeko urteko hornikuntzak eraikitzea, eta horien azalera titulartasuna du mantentze egoera ezin hobean mantentzeko asmoz etxebizitzaren metro karratu erabilgarri bakoitzeko indarrean dagoen eraikuntza moduluaren ‰1eko kopuruagatik (eraikuntzen bizitza erabilgarriaren gorakada sortzen ez dutenean, betiere), Eusko Jaurlaritzarekin batera (eraikuntzak etorkizunean itzuliko diren lurraren jabea) horretara behartuta dagoelako, eskuratzeko momentuan hartutako konpromisoei jarraiki.

La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones anuales 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‰ anual 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.

Jabeekin sinatutako kontratuetatik sortutako etorkizuneko betebeharrak

Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios

Sozietateak, bere estrategia eta erabilera publikoko jarduera garatzean, jabe eta errentariekin kontratu

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos

irmoak egiten ditu, eman eta jaso beharreko kuoten emaitza garbia defizitarioa izanik. Sozietatea, Etxebizitza alorreko Politika eremuaren barruan, Eusko Jaurlaritzaren erreminta da Bizigune urte askotako Programa garatzeko. Hori dela eta, administratzaileek uste dute existitzen den defizit hori indarrean dauden kontratuekin lotuta ordaindutako eta kobratutako errenten arteko aldeak egin beharreko defizit hori Eusko Jaurlaritzak bermatzen duela, eta hori da instrumentalizatzeko modua, urtean egindako aurrekontu orokorren bidez. Hori dela eta, ez dira hornikuntzak erregistratzen ekitaldi bakoitzaren itxieran formalizatutako kontratuetatik sortutako defizitekin lotuta, eta edozein kasutan ezin da modu fidagarrian zenbatu kontrolatu ezinezko faktoreen menpekoa delako, adibidez programari atxikitako errentarien geratzeko epea eta errenten aldakortasuna errentarien urteko diru-sarreren arabera, beste alderdi batzuen artean.

en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. La Sociedad es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política en materia de Vivienda, el Programa plurianual Bizigune, 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) Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

Diru-laguntzak

Diru-laguntza, dohaintza eta legatu itzulezinak, oro har, zuzenean ondare garbian aitortutako diru-sarrera gisa kontabilizatzen dira hala badagokio horien emakida ofiziala lortzen denean eta emakidarako baldintzak bete direnean edo ez dagoenean horiek jasoko direlako arrazoizko zalantzarik, eta diru-sarrera gisa aitortzen dira galera-irabazien kontuan, horien ondoriozko gastuekin erlazionatuta. Kapitaleko diru-laguntzak, hala badagokio, ekitaldiko emaitzari egozten zaizkio, horien bidez finantzatutako aktiboei dagokien amortizazioarekin proportzioan, edo, hala badagokio, besterentzen direnean, baja ematen denean edo horien narriaduragatik balioespena zuzentzen denean.

Jaso diren eta ekitaldia bukatzen den datan eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste

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,

finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte.

en su caso, como pasivos hasta que adquieran tal condición en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del balance.

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

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

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

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

Sozietateak kapitalaren diru-laguntzak jasotzen ditu Eusko Jaurlaritzatik etxebizitza soziala alokatzeko ibilgetua lortzeko laguntza gisa. Diru-laguntza horiek emandako kopuruagatik baloratzen dira eta esperimentatutako jaitsieraren ehunekoaren emaitzei egozten zaizkie, diru-laguntza horiek finantzatutako aktiboen epea bitartean (50 urte).

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).

Sozietatearen arabera ez dira itzulgarriak kapitalaren diru-laguntza horiek diru-laguntza horri lotutako eraikina eskuratu denean eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Ordezkaritzak bisatutako lehenengo alokairu kontratua sinatzen denean, diru-laguntza horiek Sozietatearen Ondare Garbian erregistratuta.

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.

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

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

Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntza jasotzen du alokairu eta haztatze jardueraren jardun zehatza finantzatzeko.

La Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar su actividad específica de arrendamiento y la actividad de tanteos.

2011ko maiatzaren 24ko 1/2011 Dekretu Legegilearen 21. artikuluaren arabera, Sozietateak bere Akziodun Bakarraren akordioz, diru-laguntza horiek gehiegi direlako funtsak jasotzeagatik etekinak izatekotan, ordaindu beharreko kontu bat aitortuko du, Euskadiko Diruzaintza Orokorrera itzuliko dena (20. oharra).

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 20).

Finantziazioaren subsidioa

1. Oharrean aipatutako Finantza Akordioaren markoan subsidiatutako maileguentzat, Sozietateak finantza gastua merkatuaren interes motan oinarrituz zenbatzen du, dagozkion formalizatutako dokumentuetan ezarritako subsidio horren eragina kendu ondoren, finantza irizpide bat jarraituz (18. oharra). Modu honetan, Sozietateak finantza-erakundeen alde sortutako gastuak erregistratu ditu "Finantza gastuak - Zorrak hirugarrenekin" epigrafean kargatuta, eta era berean adierazitako subsidioaren efektua erregistratu du "interesak subsidiatzeagatik sortutako finantza diru-sarrerak" epigrafean, atxikitako galera eta irabazien kontuena.

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 registra los gastos devengados a favor de las entidades financierascon cargo al epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con terceros", y asimismo registra el efecto del mencionado subsidio en el epígrafe de "Ingresos financieros por subsidiación de intereses" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

m) Pertsonal-gastuak

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

m) Gastos de personal

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

Epe laburreko ordainsariak

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

Retribuciones a corto plazo

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

Kargua uzteagatiko kalte-ordainak

Indarrean dagoen legeriaren arabera, sozietatea arrazoi justifikaturik gabe kaleratutako enplegatuei kalte-ordaina ematera behartuta dago. Kalte-ordain horiek sozietateak haien kontratua erretiro-data normala baino lehen hutsaltzeko erabakia hartzearen ondorioz edo enplegatuek nahita prestazio horren truke dimititzea onartzen dutenean ordaintzen dira. Plan zehaztu baten arabera, atzera egiteko aukerarik gabe, egungo langileei enplegua uztarazteko konpromisoa edo borondatez uko egitera animatze aldera egindako eskaintza baten ondorioz kargua

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la fecha normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esta prestación. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con

uzteagatiko kalte-ordainak emateko konpromisoa modu fidagarrian hartu duenean aitortzen ditu sozietateak prestazio horiek.

un plan detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a la renuncia voluntaria.

Ekitaldiaren amaieran, ez zegoen langileria murrizteko planik; beraz, ez da beharrezkoa kontzeptu horrengatiko hornidurarik sortzea.

Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto

n) Langileentzako epe luzeko ordainsariengatiko pasiboak

n) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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

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

Sozietateko langileen adina dela-eta, administratzaileek pentsatzen dute plantillako kide batek ere ez diola erretiro aurreratua hartzeko aukerari helduko; beraz, ez dago kontzeptu horrengatiko hornidurarik erregistratu baina, nolanahi ere, onura horri hel liezaiokeen taldea kontuan hartuta, sortutako betebeharra ez litzateke nabarmena izango. Era berean, ez da konpromiso horiei lotutako kopururik atera, gaur egun jardunean dagoen langile bat ere ez delako 1967ko urtarrilaren 1a baino lehengo mutualista.

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 externalizado cantidad alguna en referencia a estos compromisos dado que ninguno de los trabajadores actuales en activo tiene la condición de mutualistas anteriores al 1 de enero de 1967.

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

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 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 y de la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016,

zituzten 2016ko eta 2015eko ekitaldietarako; neurria iragankorra zen.

los socios protectores suspendieron temporalmente sus aportaciones a la Entidad para los ejercicios 2016 y 2015, medida que tuvo un carácter transitorio.

o) Ingurumen-izaerako ondare-elementuak-

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

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

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) Lotutako alderdiekiko transakzioak

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

Era berean, sozietatearekin kontseilariren bat edo zuzendaritzako kideren bat partekatzen duten enpresak jotzen dira lotutako alderditzat, salbu eta horrek ez daukanean eragin nabarmenik bien finantza- eta ustiapen-politiketan, baita sozietatearen administratzailearen (pertsona juridikoa) ordezkariaren (pertsona fisikoaren) hurbileko senideak ere.
Orokorrean, sozietateak merkatu-balioetan egiten ditu lotutakoekiko eragiketa guztiak; beraz, sozietatearen administratzaileek uste dute alderdi horrengatik ez dagoela etorkizunean kontuan hartzeko pasiboak sor ditzakeen arrisku nabarmenik.

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.

2017ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresatzat jo dira, Eusko Jaurlaritzaz gain (Sozietatearen akziodun bakarra), eragin eremuko entitate publiko eta pribatuak ere (20. oharra).

En la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2017, 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) Aktiboak eta pasiboak arrunt eta ez-arrunt gisa sailkatzea

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

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

La sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

Ildo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Ustiaketa ziklo normaltzat jotzen da 12 hilabeteko iraupena duena.

- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez urtebeteko epean, iraungi, besterendu edo diru bihurtuko direla aurreikusten bada. Ondorioz, aktibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

- Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk, haien erabilera ez badago mugatuta, gutxienez ekitaldia amaitzen den data eta hurrengo urtean trukatzeko edo pasibo bat ezerezteko erabiltze aldera.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Pasibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Arestian adierazitako ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan likidatzea espero duen betebeharrak.

- Aurreikuspenei jarraiki epe laburrean, hau da, ekitaldia amaitzen den datatik aurrera zenbatuta gehienez urtebeteko epean, bukatu edo iraungiko diren betebeharrak; bereziki, enpresak epe horretan betebeharren ordainketa geroratzeko baldintza gabeko eskubiderik ez badauka. Ondorioz, pasibo

En este sentido, el activo corriente comprende:

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera la duración del ciclo normal de explotación 12 meses.

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

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

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

El pasivo corriente comprende:

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

- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio; en particular aquellas obligaciones para las cuales la empresa no disponga de un derecho incondicional a

ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

r) Akzioetan oinarritutako ordainketak

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

s) Eskudiru-fluxuen egoera

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

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

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

- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- Finantziazio jarduerak: ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osaeran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

5. <u>Finantza-tresnen izaerari eta arrisku-mailari buruzko informazioa</u>

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

diferir su pago en dicho plazo. En consecuencia, los pasivos no corrientes se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

r) Pagos basados en acciones

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

s) Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedas ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5. <u>Información Sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros</u>

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:

Kreditu-arriskua:

Sozietatearen kreditu arriskua etxebizitzetako errentariek alokairu errentak ez ordaintzearen menpe dago, batez ere. Sozietateak kontrol mekanismo batzuk ditu ezarrita errenta bat ez ordaintzearen kasuan, oinarrian hauek direnak: bezeroari telefono bidezko jakinarazpena egitea lehenengo eta gero zor dituen kantitateak erreklamatzeko gutun bat bidaltzea. Kobratu gabe jarraitzekotan, errentaria etxetik kaleratuko da Epaitegiko Zerbitzuen esku-hartzearekin.

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan dauzka diruzaintza eta aktibo likidoak (13. oharra).

Likidezia-arriskua:

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

Likidezia ziurtatzeko eta bere jardueraren ondoriozko ordainketa-konpromiso guztiei erantzuteko helburuarekin, sozietateak diruzaintza, balantzea erakusten baitu, eta bere akziodun bakarraren babesa dauka (1. eta 14. Oharrak). Modu osagarrian, memoriaren 1. Oharrean banku-finantzazioaren prozesu guztia deskribatzen da, eraikinak ondoren alokatzeko eskuratzearekin lotuta.

Sozietateak oinarrizko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

1. 12 hilabeteko ikusmuga duen diruzaintza-aurrekontua; hiru hilabeteka zehaztuta dago eta hilero eguneratzen da.

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

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, principalmente, 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 (Notas 1 y 14). 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.

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

Bizitegirako higiezinen merkatuaren egoera pixkanaka narriatu da 2007. urtearen erdialdetik. Etxebizitza-eskariak atzera egiteak, gehiegizko eskaintzarekin eta batez ere nazioarteko finantza-krisiarekin batera, azken horrek finantzaketa-baldintzak gogortu baititu eta finantzaketa lortzeko muga gehiago jarri baititu, finantza-arazoak sortu dizkie sektoreko enpresa askori, eta aurreikusten da 2017ko ekitaldian iraungo dutela. Hala ere, sozietatea Eusko Jaurlaritzaren, akziodun bakarraren, eramailea da 2010-2013ko eta 2013-2016ko Plan Zuzendarietan irudikatutako etxebizitza-politikaren garapenean (1. oharra). Horregatik, sozietateak uste du haren berezitasunak, 1. oharrean azaldutakoaren arabera, 2018ko ekitaldian eragiketak behar bezala finantzatzeko bidea emango duela.

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

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 2018. 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 2018.

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

	Eurotan En euros
Alokatzeko errentak eta zerbitzu emateak / Cobros de rentas y prestación de servicios	29.336.721
Diru-laguntza sarrerak / Cobros de subvenciones	26.000.000
Mailegu berriak / Disposición de nuevos préstamos y líneas de crédito	7.702.542
Diru-laguntza ondasun higiezinetako inbertsioak erosteko / Subvención por adquisición de inversiones inmobiliarias	12.000.000
Inbertsioak / Inversiones	-13.066.615
Bizigune errenta ordaintutak / Pago de rentas a propietarios Bizigune	-30.262.400
Bizigune errenta ordaintutak / Pago de rentas a propietarios Bizigune	-1.582.192
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Gastos de mantenimiento de viviendas y edificios	-11.230.953
Finantza kostua / Coste financiero neto	-1.702.648
Mailegu itzultzeak / Amortización de préstamos y líneas de crédito	-7.702.542
Aktibo/Pasibo aldaketak / Variaciones de activo/pasivo	301.553
Beste gastuak / Otros gastos operativos	-10.801.269
2018ko diru irten-sarrerak / Líquido estimado 2018	**-1.007.803**
2018ko hasieran dirua / Líquido inicial 2018	**3.432.619**
2018ko azkenean dirua / Líquido final estimado 2018	**2.424.816**

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

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2018 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación 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.

Merkatu-arriskua:

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

Sozietatearen merkatu-arriskua sektoreko beste enpresa batzuena baino nabariki txikiagoa da, etxebizitza babestua alokatzeko jarduera garatzen duelako, hori ez baitago prezioen gorabeheren menpe, etxebizitza librea ez bezala, eta denboran gehiago irauten duen eskaria baitauka, alokairu-prezio baxuagoa dela eta. Kontuan hartu behar da sozietatea Eusko Jaurlaritzaren gizarte-politikarako tresna dela eta, hortaz, Eusko Jaurlaritzak hartzen dituen erabakiek eragin nabarmena dutela sozietatearen eskari, estrategia eta etorkizunean.

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.

Interes-tasako arriskua:

Sozietatearen interes-tasako arriskua, funtsean, kanpoko baliabideetatik sortzen da. Tasa aldakorretan jaulkitako kanpoko baliabideek eskudiru-fluxuen interes-tasako arriskuaren eraginpean jartzen dute sozietatea. Sozietatearen mailegu eta kreditu gehienak Euriborren indexatuta daude.
Dena den, memoria honen 1, 4.1 eta 18. Oharretan deskribatzen den bezala, Sozietateak Eusko Jaurlaritzaren interes motaren subsidioa lortzen du, ekitaldiko interes erreal mota nabarmen murriztea

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 Gobierno Vasco, que hace que disminuya considerablemente

ekartzen duena. Beraz, egoera honek interes arriskuaren sentigarritasuna mugatzen du. Hori dela eta, Sozietatea ez dago interes mota arrisku altu baten menpe, eta ez litzateke bereziki kaltetuko erreferentzia adierazleen aldaketak direla eta. Modu osagarrian eta 1. Oharrean deskribatutakoaren arabera, 2017ko ekitaldirako interes garbi erreal mota %0,43koa da subsidiazioa kontuan hartu ondoren, higiezinen eskuratze berrien kasuan. Beraz, interes motaren aldaketen etorkizuneko arriskua ezabatuko litzateke ixteko konpromisoa duen parkeari dagokionean (8. oharra).

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

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 2017 es del 0,43% 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. Ibilgetu ukiezina

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

6. Inmovilizado Intangible

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

2017

	Eurotan / Euros				
	31.12.2016	Gehiketak Adiciones	Erretiroak Retiros	Traspasos	31.12.2017
KOSTUA / COSTE:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	3.412	-	-	-	3.412
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	163.066	-	-	454.596	617.662
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	454.596	-	-	(454.596)	-
	621.074	-	-	-	621.074
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN :					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	(2.644)	(635)	-	-	(3.279)
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(121.587)	(82.012)	-	-	(203.599)
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
	(124.231)	(82.647)	-	-	(206.878)

GARBIA / NETO:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	768	(635)	-	-	133
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	41.479	(82.012)	-	454.596	414.063
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	454.596	-	-	(454.596)	-
	496.843	(82.647)	-	-	414.196

2016:

	Eurotan / Euros				
	31.12.2015	Gehiketak Adiciones	Erretiroak Retiros	Traspasos	31.12.2016
KOSTUA / COSTE:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	6.130	-	(2.718)		3.412
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	201.514	7.478	(45.926)		163.066
Beste batzuk / Otros	7.037	-	(7.037)		-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	-	454.596	-		454.596
	214.681	462.074	(55.681)		621.074
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN :					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	(4.481)	(824)	2.718	(57)	(2.644)
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(153.472)	(13.953)	45.814	24	(121.587)
Beste batzuk / Otros	(7.070)	-	7.037	33	-
	(165.023)	(14.777)	55.569	-	(124.231)
GARBIA / NETO:					
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	1.649	(824)	-	-	768
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones Informáticas	48.042	(6.475)	(112)	-	41.479
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-
Ibilgetu ukiezina aurrerakinak / Anticipos para inmovilizado intangible	-	454.596	-		454.596
	49.658	447.297	(112)	-	496.843

Ekitaldiko intsuldaketa nagusia 2016. ekitaldian egindako inbertsioari dagokio. Urte hartan administraziorako sistema informatiko berria ezarri eta garatzea aurrez ikusia zegoen eta 2017. urtean jarri da.

El principal traspaso del ejercicio se corresponde con la inversión realizada en el ejercicio 2016 correspondiente con el proceso de implantación y desarrollo de un nuevo sistema informático para administración que ha sido implantado en el 2017.

Ez dago ibilgetu ukiezinaren erosketa konpromisorik 2017ko ekitaldia ixterakoan.

No existen compromisos de compra al cierre del ejercicio 2017 de inmovilizado intangible.

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukaezineko elementuak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen elementos del inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Eurotan / Euros	
	2017	2016
Patenteak, lizentziak, markak eta antzekoak / Patentes, licencias, marcas y similares	339	-
Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas	94.720	87.190
	95.059	87.190

7. Ibilgetu materiala

7. Inmovilizado Material

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

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

2.017

	Eurotan / Euros			
	31.12.2016	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	31.12.2017
KOSTUA / COSTE:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	8.024	-	-	8.024
Altzariak / Mobiliario	4.463	-	-	4.463
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	97.555	22.856	-	120.411
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	110.042	22.856	-	132.898
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	(3.208)	(800)	-	(4.008)
Altzariak / Mobiliario	(4.015)	(445)	-	(4.460)
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	(41.883)	(22.021)	-	(63.904)
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	(49.106)	(23.265)	-	(72.371)

GARBIA / NETO:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	4.816	(800)	-	4.016
Altzariak / Mobiliario	448	(445)	-	3
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	55.672	835	-	56.507
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	60.936	(409)	-	60.527

2.016

	Eurotan / Euros			
	31.12.2015	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	31.12.2016
KOSTUA / COSTE:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	8.024			8.024
Altzariak / Mobiliario	4.463			4.463
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	109.696	33.630	-45.771	97.555
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	1.134		-1.134	-
	123.317	33.630	-46.905	110.042
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	-2.406	-802	-	-3.208
Altzariak / Mobiliario	-3.569	-446	-	-4.015
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	-67.804	-19.962	45.883	-41.883
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-1.051	-83	1.134	-
	-74.830	-21.293	47.017	-49.106
GARBIA / NETO:				
Instalazio teknikoak eta beste ibilgetu materialik / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material				
Beste instalazioak / Otras instalaciones	5.618	-802	-	4.816
Altzariak / Mobiliario	894	-446	-	448
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	41.892	13.668	112	55.672
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	83	-83	-	-
	48.487	12.337	112	60.936

Sozietateak Gasteiz, Bilbon eta Donostian dituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez dira haren jabetzakoak; aitzitik, "VISESA" lotutako entitateari alokairu-araubidean okupatuta daude. Horretarako, 2017ko ekitaldian sortutako alokairuengatiko gastuak 763 milio euro izan dira, (760 milio euro 2016ean) galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Kontratu honen iraupena 5 urterako ezarri zen hasiera batean, 2018ko urrian iraungi behar zelarik, eta aldeek derrigorrez bete behar zutena. Beraz, kontratu honengatik 0,6 milio euroko konprometitutako gutxieneko ordainketak aurreikusten dira 2018an. Administratzaileei iruditzen zaie kontratua berrituko dela, 4 urteko aldi batean, 2018 ariketako antzeko baldintzetan.

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 2017 por importe de 763 miles de euros (760 miles de euros en 2016), que figuran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. La duración de este contrato se fijó inicialmente en 5 años con vencimiento en octubre de 2018, y de obligado cumplimiento por las partes, por lo tanto se estiman unos pagos mínimos comprometido por este contrato que ascienden a 0,6 millones que se devengarán en el 2018. Los administradores estiman que el contrato será renovado en condiciones similares en el ejercicio 2018, por un periodo de 4 años.

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

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

2017ko eta 2016eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2017	2016
Informazioa prozesatzeko ekipoak / Equipos para procesos de información	13.546	-
Beste ibilgetu materialik / Otro inmovilizado material	-	-
	13.546	-

Ez dago erosketa edota ibilgetu finkoaren salmenta konpromiso irmorik.

No existen compromisos en firme de compra y /o venta de inmovilizado fijo.

8. Higiezinen inbertsioak

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

8. Inversiones Inmobiliarias

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

2017

	Eurotan / Euros				
	31.12.2016	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	Traspasos (Nota 11)	31.12.2017
KOSTUA / COSTE:					
Eraikuntzak / Construcciones	279.654.595	27.687.365	-	69.513	307.411.473
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Construcciones-Derechos de superficie	(41.316.068)	(5.585.507)	-	-	(46.901.575)
GARBIA / NETO:					
Eraikuntzak / Construcciones	238.338.527	22.101.858	-	69.513	260.509.898

2016

	Eurotan / Euros				
	31.12.2015	Gehiketak Dotaciones	Erretiroak Retiros	Traspasos	31.12.2016
KOSTUA / COSTE:					
Eraikuntzak / Construcciones	275.268.455	5.595.448	(1.343.734)	134.426	279.654.595
AMORTIZAZIOA / AMORTIZACIÓN:					
Construcciones-Derechos de superficie	(35.771.670)	(5.548.163)	3.765		(41.316.068)
GARBIA / NETO:					
Eraikuntzak / Construcciones	239.496.785	47.285	(1.339.969)	134.426	238.338.527

2017 eta 2016eko abenduaren 31n, atxikitako balantzeen "Higiezinen Inbertsioak-Eraikuntzak-Azalera Eskubideak" epigrafea 1. Oharrean adierazitakoaren arabera alokairura zuzendutako etxebizitza sozialen gainean lortutako azalera eskubideei dagozkie. Higiezin gehienak 75 urteko azalera eskubidea duen ematen erregimenean egiten dira, eta horien titularra "VISESA" saltzailea zen jabearen aurrean, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioa, eta Sozietateari transmititu dizkienak (Miribilla, Arboleda, Muskiz,

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el epígrafe "Inversiones inmobiliarias-Construcciones-Derechos de Superficie" de los balances adjuntos se corresponde, a los derechos de superficie adquiridos sobre viviendas sociales destinadas al alquiler según lo indicado en la Nota 1. La mayor parte de los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie por 75 años del que era titular la vendedora "VISESA" frente al propietario, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que ha trasmitido a la

Tolosa eta Soraluzeko higiezinak izan ezik, hirugarrenei hartutakoak 75 urteko azalera eskubidearen emate erregimenean ere, eta jabetza osoa du ere Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak). Epe hori bukatzen denean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eraikitakoa kalte-ordainik gabe bereganatu dezake eta orduan iraungitako azalera-eskubidearen gaineko eskubide pertsonalak edo errealak indargabetuta geratuko lirateke.

Sociedad (salvo los inmuebles de Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa y Soraluce, que fueron adquiridos a terceros, también en régimen de cesión del derecho de superficie de 75 años, siendo el propietario del pleno dominio, igualmente, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco). 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.

Etxebizitzen babes-araubidearen iraupen-epea

Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31 baino lehendik duten etxebizitzek abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzen erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, babes-araubidearen iraupen-epea 20 urte igarotakoan amaituko da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik zenbatzen hasita. Hala ere, babes ofizialeko araubidea, hala badagokio, emandako finantza-neurriak guztiz amortizatu arte luzatuko da. Lakua, Mina del Moro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani eta Sopuertako etxebizitzek bakarrik abenduaren 26ko 306/2000 Dekretuaren menpe daude. Etxebizitza hauen balore garbia 2017ko abenduaren 31n 26.179 milio eurokoa da (26.934 milio euro 2016eko abenduaren 31n).

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

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas. 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 2017 asciende a 26.179 miles de euros (26.934 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

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

kalifikazioa kendu ahalko baitzaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

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.

2017 eta 2016eko ekitaldietako aldaketa nagusiak-

Principales variaciones de los ejercicios 2017 y 2016

2017. ekitaldian "VISESA" sozietate publikoarekin salerosketako kontratu pribatuen eskriturak egin ziren, 27.687 mila euro, guztira, azalera-jabetzak erosteko Irun-Oiartzun (32 etxebizitza) eta Gasteizko Zabalganan (170 etxebizitza).

En el ejercicio 2017 se escrituraron contratos privados de compraventa con "VISESA", por importe total de 27.687 miles de euros, para la adquisición de propiedades superficiarias en Irun-Oyarzun (32 viviendas), en Zabalgana Vitoria-Gasteiz (170 viviendas)

2016ko ekitaldian "VISESAREKIN" salerosketa kontratu pribatuak eskrituratu ziren 5.595 milio euroengatik, azalera jabetzak eskuratzeko (merkataritza lokalak salbu) Irun-Oinaurren (16 etxebizitza), Gasteizko Zabalganan (21 etxebizitza) eta Basauriko udalerrian (etxebizitza 1).

En el ejercicio 2016 se escrituraron contratos privados de compraventa con "VISESA", por importe total de 5.595 miles de euros, para la adquisición de propiedades superficiarias (a excepción, en su caso, de los locales comerciales) en Irun-Oinaurre (16 viviendas), en Zabalgana Vitoria-Gasteiz (21 viviendas) y en el municipio de Basauri (1 vivienda).

2017. ekitaldian ordaintzeke zegoen zenbatekoa ordaindu da. 2016ko ekitaldia itxi zenean, 7.308 milioi euro zen Salburuan, Gasteizen, 2015eko ekitaldian 123 etxebizitza erosteagatik.

Durante el ejercicio 2017 se ha abonado la cantidad pendiente de pago que a cierre del ejercicio 2016 era de 7.308 miles de euros correspondiente a la compra de 123 viviendas en Salburua, Vitoria-Gasteiz del ejercicio 2015.

Halaber, 2017ko ekitaldian eroslehentasunetik etxebizitza higiezinen inbertsioetara pasa da. 2016ko ekitaldian higiezinen inbertsioetan bajak izan ziren. 2015. urtean erositako etxebizitzen erosketa prezioan (Beasain eta Arrasateko promozioak) zeharkako zerga aplikagarriak zuzentzeari erantzuten diote eta 1.207 mila euro dira. Gainera, etxebizitza bat besterendu zen, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko jarduerarengatik sozietateak erosi ostean.

Asimismo, en el ejercicio 2017 se ha producido un traspaso de una vivienda de tanteo a inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2016 se produjeron bajas de inversiones inmobiliarias, correspondiente a una rectificación, 1.207 miles de euros, por impuestos indirectos aplicables, en el precio de compra de viviendas adquiridas en 2015 (Promociones en Beasain y Arrasate). Asimismo, se produjo la enajenación de una vivienda, adquirida por la sociedad por su actividad de tanteos y retractos.

Finantziazioa

Sozietateak hartutako etxebizitzen finantziazioarekin lotuta, finantziazio eta jasotako diru-laguntzen erregimena aldatu egin da sozietatearen bizitza bitartean, eta beraz, higiezinen inbertsioen eskuratzeak finantzatzeko maileguen ezaugarriak, eta jaso diren diru-laguntzak, hala badagokio, ezberdinak dira higiezinen inbertsioak eskuratu ziren ekitaldiaren arabera.

2017 eta 2016eko ekitaldietan, Eusko Jaurlaritzak zuzenean diruz lagundutako eskuratzeak 27.687eta 5.595 milioi eurotara igo dira, hurrenez hurren. Era berean, 2017an 7.308milioi euroko diru-laguntzak jaso dira, 2015ean Salburuan Vitoria –Gazteizen eskuratutakoehun eta bi etxebizitzei dagozkionak.

Aurreko ekitaldietan formula ezberdinak egin ziren diru-laguntza edota hipoteka mailegua tartekatzen zutenak, eta hori dela eta higiezinen inbertsioak hipoteka maileguen zama dute.

Entitateak finantza entitateen funtsak jasotzen ditu kreditu-entitateen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren arteko finantza kolaborazio hitzarmenaren babesean etxebizitza eta lur alorrean. Zentzu honetan, egun kreditu entitateen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko finantza kolaborazio Dekretu berria izapidetzen ari da etxebizitza eta lur alorrean. Bertan, babestu daitekeen jardun bakoitzaren interes mota ezarriko da eta hitzarmen eredua onartuko da. Izapidetzea luzatuko denez, eta jarduera babesgarri hauek finantziazio kualifikaturik gabe ez geratzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Planifikazio eta Prozesu Operatiboen Zuzendaritzak Sozietateari jakinarazi dio egungo finantza baldintzak luzatutzat jotzen dituztela.

Financiación

En relación con la financiación de las viviendas adquiridas por la Sociedad,el régimen de financiación y de subvenciones recibidas se ha modificado a lo largo de la vida de la sociedad, y por lo tanto, las características de los préstamos para financiar las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias, y las subvenciones que, en su caso, se hayan podido recibir, son diferentes según el ejercicio en el que se adquirieron las inversiones inmobiliarias.

En los ejercicios 2017 y 2016 las adquisiciones subvencionadas directamente por el Gobierno Vasco han ascendido a 27.687 y 5.595 miles de euros, respectivamente. Asimismo, en 2017 se ha recibido subvenciones por importe de 7.308 miles de euros correspondientes a ciento dos viviendas adquiridas en 2015 en Salburua, Vitoria-Gazteiz.

En ejercicios anteriores se articularon diversas fórmulas que combinaban subvención y/o prestamos de carácter hipotecario, por lo que las inversiones inmobiliarias están gravadas con préstamos hipotecarios.

La Entidad obtiene fondos de entidades financieras al amparo del convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. En este sentido, en la actualidad se está tramitando el nuevo Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, en el que se fijarán los tipos de interés aplicables para cada una de las actuaciones protegibles, y se aprobará el modelo de convenio. Puesto que su tramitación se va a prolongar, y con objeto de que estas actuaciones protegibles no se queden sin financiación cualificada, la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda de Gobierno Vasco ha comunicado a la Sociedad que consideran tácitamente prorrogadas las actuales condiciones financieras.

Bermeak

2017 eta 2016eko abenduaren 31n, higiezinen inbertsio guztiak hipotekaren menpe daude kredituerakunde ugariren alde, 147.133 milioi euroko kopuruagatik emandako hainbat maileguen berme gisa (143.276 milioi euro 2016eko abenduaren 31n) (18. oharra).

Higiezinen inbertsioak lortzeko jasotako diru-laguntzak

Modu osagarrian, 2017ko abenduaren 31n, Eusko Jaurlaritzatik jasotako diru-laguntzak, Sozietatearen akziodun bakarra (14. Oharra), 2017ko ekitaldian eta aurrekoetan eskuratutako higiezinen inbertsioak finantzatzeko, emaitzei egozteko zain daudenak, 123.898 milio eurokoak dira (91.050 milioi euro 2016eko abenduaren 31n) (15. oharra).

Beste informazioa

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta higiezinen inbertsioen elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da. Ez dago erabat amortizatutako eta erabiltzen ari den elementurik 2017 eta 2016 ekitaldien itxieran. 2017ko ekitaldian higiezinetatik eratorritako onura edo galerak zero eurokoa da, 1.151 eurokoa 2016an etxebizitza baten azalera eskubidea besterentzeagatik sortua.

9. Errentamenduak

Errentamendu operatiboa - Etxebizitzen errentatzailea

Errentatzaile gisa Sozietateak mantentzen dituen errentamendu operatiboaren kontratuak maizterrekin sinatutakoekin bat doaz "Bizigune Programaren" arabera, VISESARI alokatutako etxebizitzak eta Sozietatearen beraren parkearen kudeaketa ("Higiezinen inbertsioak"). 2017 eta 2016eko abenduaren 31n alokairura zuzendutako eta okupatu gabeko higiezinen xehetasunak, errentarien batez besteko errenta eta alokairuengatiko diru-sarrerak,

Garantías

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la totalidad de las inversiones inmobiliarias, están sujetas a hipoteca a favor de varias entidades de crédito en garantía de varios préstamos concedidos por importe de 147.133 miles de euros (143.276 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (Nota 18).

Subvenciones recibidas para adquisición de Inversiones Inmobiliarias

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 las subvenciones recibidas del Gobierno Vasco, accionista único de la Sociedad (Nota 14), para financiar las inversiones inmobiliarias adquiridas en el ejercicio 2017 y anteriores, pendientes de imputar a resultados, ascienden a 123.898 miles de euros (91.050 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (Nota 15).

Otra información

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. No existen elementos plenamente amortizados y en uso al cierre de los ejercicios 2017 y 2016. El beneficio o pérdida procedente de inmuebles es nulo en el ejercicio 2017y en el ejercicio 2016 asciendió a 1.151euros, procedentes de la enajenación del derecho de superficie sobre una vivienda.

9. Arrendamientos

Arrendamiento operativo – Arrendador de viviendas

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos en virtud de los "Programa Bizigune", viviendas de VISESA alquiladas y de la gestión del parque propio de la Sociedad("Inversiones inmobiliarias"). Los detalles de los inmuebles destinados al alquiler y los inmuebles desocupados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la renta media por inquilino y los ingresos por arrendamientos, en

foru lurraldearen eta 2017 eta 2016eko ekitaldietako higiezinaren motaren arabera, honakoak dira:

función del territorio foral y del tipo de inmueble de los ejercicios 2017 y 2016, son los siguientes:

Ejercicio 2017:	Etxebizitzen batez besteko kopurua (*) / Numero medio de viviendas (*)		m2	Eurotan / Euros	
			Etxebizitza eskuragarriak	Alokairuen batez besteko alokairua	Alokatzeko sarrerak /
Foru Lurraldea / Territorio Foral	Guztira / Total	Hutsik / Desocupadas	Viviendas disponibles	Renta media por inquilino	Ingresos por arrendamientos
Berezko Parkea eta VISESAri alokatuta / Parque propio y Alquilado a VISESA-					
Araba	2.856	215	211.674	210	8.629.818
Bizkaia	426	7	29.033	212	1.371.501
Gipuzkoa	887	70	61.828	239	2.828.214
Guztira / Total	4.169	292	302.536	220	12.829.533
"Programa Bizigune"-					
Araba	514	44	37.513	236	1.309.050
Bizkaia	2.678	230	187.276	245	7.284.560
Gipuzkoa	1.125	115	79.441	262	3.263.116
Guztira / Total	4.317	389	304.229	248	11.856.726
	8.486	681	606.765		24.686.259

(*)Viviendas teniendo en cuenta la compra de finales del ejercicio 2016 de 16 viviendas en Irun y la compra de viviendas de finales del ejecico 2017 de 32 viviendas. Además, de 2 traspasos a cada cierre de cada año.

Ejercicio 2016:	Etxebizitzen batez besteko kopurua (*)		m2	Eurotan / Euros	
	Numero medio de viviendas		Etxebizitza eskuragarriak	Alokairuen batez besteko alokairua	Alokatzeko sarrerak /
Foru Lurraldea / Territorio Foral	Guztira / Total	Hutsik / Desocupadas	Viviendas disponibles	Renta media por inquilino	Ingresos por arrendamientos
Berezko Parkea eta VISESAri alokatuta / Parque propio y Alquilado a VISESA					
Araba	2.855	299	210.373	273	8.278.327
Bizkaia	426	18	29.033	282	1.324.872
Gipuzkoa	838	49	58.371	294	2.838.042
Guztira / Total	4.119	366	297.777	283	12.441.241
"Programa Bizigune"-					
Araba	523	78	38.692	240	1.286.790
Bizkaia	2.807	267	197.770	251	7.696.171
Gipuzkoa	1.169	105	82.265	269	3.442.573
Guztira / Total	4.499	450	318.727	253	12.425.534

2013ko ekainetik, kontratuek urtebeteko iraupena dute, gehienez 3 urtez luzatu daitezkeenak, eta kobratu beharreko errenta errentariaren urteko diru-sarreren arabera aldatzen da, bizikidetza-unitatearen diru-sarreren %30eko mugarekin.

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.

Hauek ziren, 2017ko eta 2016eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gehienez 3 urtez luzatu daitezkeen berritzeak kontuan izanda, gastu komunen, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorea kontuan hartu gabe:

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor teniendo en cuenta renovaciones tacitas anuales hasta un máximo de 3 años y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

		Eurotan / Euros	
		31.12.2017	31.12.2016
Parque propio Alokabide			
	Lehen urte /Primer año	8.083.958	7.846.982
	Bigarren urte / Segundo año	5.938.254	4.718.545
	Hirugarren urte / Tercer año	2.097.780	2.476.255
	Laugarren urte / Cuarto año	-	-
	Bostgarren urte / Quinto año	-	-
		16.119.991	15.041.782
"Programa Bizigune"			
	Lehen urte /Primer año	8.634.844	9.970.701
	Bigarren urte / Segundo año	5.113.482	5.046.751
	Hirugarren urte / Tercer año	2.039.312	1.649.244
	Laugarren urte / Cuarto año	-	-
	Bostgarren urte / Quinto año	-	-
		15.787.638	16.666.696
		31.907.629	31.708.478

Errentamendu operatiboa - Errentaria-Bizigune Programa

Errentari gisa, Sozietateak alokairu kontratuak ditu "Bizigune Programaren" etxebizitzetako jabeekin. 2013ko ekainetik kontratuak 6 urtekoak dira eta jabe bakoitzari ordaindu beharreko gehieneko errenta hilean 600 eurokoa zen (KPIaren igoerak salbu), etxebizitza hori maizter bati alokatu bazaio eta 2013ko abenduaren 31 baino lehen egindako kontratuetan. Data honen ostean, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan ezarritakoaren arabera, gehieneko errenta 450 eurotan ezarri zen. 2017ko utarrilaren 1etik aurrera ordaindu beharreko gehieneko errenta hilean 525 eurotan ezarri da. 2017ko abenduaren 31n Sozietateak 4.317 kontratu ditu indarrean jabeekin (4.499 kontratu 2016eko abenduaren 31n).

Arrendamiento operativo – Arrendatario-Programa Bizigune

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 a pagar a cada propietario era de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté o haya estado arrendada a un inquilino y para contratos formalizados antes del 31 de diciembre de 2013. Con posterioridad a esta fecha, según lo establecido en el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, la renta máxima se estableció en 450 euros y con efecto 1 de enero de 2017, el importe máximo queda fijado en 525 euros.Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene 4.317 contratos en vigor con propietarios (4.499contratos al 31 de diciembre de 2016).

Hauek ziren, 2017ko eta 2016eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin "Bizigune Programaren" barruan kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

Al cierre delos ejercicios 2017 y 2016 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:

	Eurotan / Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Lehen urte /Primer año	19.482.658	21.792.878
Bigarren urte / Segundo año	15.862.817	14.599.891
Hirugarren urte / Tercer año	13.941.133	11.081.019
Laugarren urte / Cuarto año	10.997.645	9.172.701
Bostgarren urte / Quinto año	7.317.248	8.165.300
Seigarren urte / Sexto año	2.893.259	-
	70.494.759	64.811.789

Errentamendu operatiboa - Errentaria-Kontratuak VISESAREKIN

2016ko urtarrilean Alokabidek, lotutako entitatea den Visesarekin 314 etxebizitza alokatzeko kontratua sinatu zuen, azalera eskubidea erosteko aukera dutenak. Kontratuaren iraupena 10 urtekoa da, hileroko errenta hilean 450 eurokoa da eta erosteko aukera etxebizitza bakoitzeko 100 eurokoa. 2017. urtean 170 etxebizitzen gainean erosteko aukera gauzatu da. Ekitaldia ixtean Visesari ordaindu zaio eta erakundera pasa dira. Xede horrez, Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntza, 24.941 milioi euro, jaso da. 2016ko ekitaldian erosteko aukera 21 etxebizitzetan gauzatu zen, entitatearen parke propioan sartu direnak. Sozietatearen Administrazio Kontseiluak etxebizitza hauek erosteko konpromisoa hartu du aurrekontuek horretarako aukera ematen dutenean. Erosketa prezioa 17 milioi eurokoa da (42 milioi 2016an). Kopuru hori onartzeko finantza gaitasuna ez dagoen heinean erosteko aukera bermatu ezin dela ulertu da. Hori dela eta, administrariek uste dute egoera hauetan kontratu hauek errentamendu operatibo bezala joko direla.

Arrendamiento operativo – Arrendatario-Contratos con VISESA

En enero de 2016 Alokabide firmó con la entidad vinculada Visesa un contrato de arrendamiento de 314 viviendas con opción de compra del derecho de superficie. La duración del contrato es de 10 años, con una renta mensual establecida en 450 euros/mes, y con un valor de la opción de compra de 100 euros por vivienda. En el 2017 se ha ejecutado la opción de compra sobre 170 viviendas que han pasado al parque propio de la entidad pagando a Visesa al cierre del ejercicio mediante la subvención recibida por el Gobierno Vasco por importe de 24.941 miles de euros. En el ejercicio 2016 se ejecutó la opción de compra sobre 21 viviendas que pasarón al parque propio de la entidad. El Consejo de Administración de la sociedad ha asumido el compromiso de comprar estas viviendas en el momento en que sea posible presupuestariamente. El precio de compra pendiente asciende a 17 millones de euros (42 millones en el 2016). En la medida en que no existe capacidad financiera para asumir dicho

importe se ha considerado que no se puede asegurar el ejercicio de la opción de compra por lo que los administradores consideran que, en estas circunstancias, se mantiene la consideración de estos contratos como arrendamientos operativos.

Iraungitzearen arabera adostutako gutxieneko ordainketak honakoak dira:

Los pagos mínimos acordados en función de su vencimiento son los siguientes:

	Ordainketa minimoak /Pagos mínimos
2018	664.200
2019	664.200
2020	664.200
2021	664.200
2022 y siguientes	2.656.800

10. Kategorien araberako Finantza Aktiboak

Finantza-aktiboen kategoriak

2017 eta 2016eko abenduaren 31n, kategoria eta moten araberako finantza aktiboen klasifikazioa, esku-dirua eta antzeko beste aktibo likido batzuk kontuan hartu gabe (13. Oharra), baita herri-administrazioetako saldoak ere, ondoren zehaztuko dira:

10. Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13), así como los saldos con Administraciones Públicas, se detalla a continuación:

31.12.2017:	Eurotan / Euros			
	Finantzazko bitartekoak / Instrumentos financieros			
	Kredituak, eratorriak besterik / Créditos, Derivados y Otros			
	Epe luzera / A largo plazo	Epe laburrera / A corto plazo		
Kategoriak / Categorías	Finantza inbersioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	Finantza inbersioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Guztira / Total
Kobratzeko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	18.575	7.563	922.214	948.352

31.12.2016:	Eurotan / Euros			
	Finantzazko bitartekoak / Instrumentos financieros			
	Kredituak, eratorriak besterik / Créditos, Derivados y Otros			
	Epe luzera / A largo plazo	Epe laburrera / A corto plazo		
Kategoriak / Categorías	Finantza inbersioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	Finantza inbersioak epe laburrera / Inversiones financieras a corto plazo	Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Guztira / Total
Kobratzeko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	34.985	13.776	776.230	824.991

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

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

Epe laburrerako finantza inbertsioak

"Epe laburrerako finantza inbertsioak - hirugarrenei emandako kredituak" epigrafeak oinarrian barne hartzen du "Etxebizitza Hutsen Programa - Bizigune" programari lotutako etxebizitzen erreforma obrei dagokion kreditua barne hartzen du (1. Oharra), sozietateak etxebizitza horietako jabeei finantzatzen diena, eta denborarekin errekuperatzen direnak jabeei ordaindutako errentan hilero kenduz (4.f.1 oharra). 2017. urtean 6.063 euro epaitegiko gordailuei dagozkie, etxebizitzen jabeek erreklamatzeagatik.

Inversiones financieras a corto plazo

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo – Créditos a empresas" 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 a la Entidad le corresponde pagar a los propietarios (Nota 4.f.1). En el 2017, 6.063 euros corresponden a depósitos realizados en el juzgado por reclamaciones de los propietarios de las viviendas.

2017 eta 2016eko abenduaren 31n atxikitako balantzearen ohiko aktiboaren "Hirugarrenen kredituak" kapituluan sartutako kopuruen iraungitzeen klasifikazioa honakoa da:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la clasificación por vencimientos de los importes incluidos en el capítulo "Créditos a terceros" del activo corriente del balance adjunto, es como sigue:

31.12.2017:	Eurotan / Euros			
Kategoriak / Categorías	2018	2019	2020	Guztira / Total
Enpresekiko kredituak / Créditos a empresas	1.500	-	-	-

31.12.2016:

Kategoriak / Categorías	Eurotan / Euros 2017	2018	2019	Guztira / Total
Enpresekiko kredituak / Créditos a terceros	12.276	1.500	-	13.776

11. Izakinak

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

11. Existencias

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

2017:

	Eurotan / Euros 31.12.16	Gehiketak Adiciones	Traspasos (Nota 8)	Erretiroak Retiros	31.12.17
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos	650.883	32.726	(69.513)	(101.190)	512.906
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	18.550	-	-	(16.362)	2.188
	669.433	32.726	(69.513)	(117.552)	515.094

2016:

	Eurotan / Euros 31.12.15	Gehiketak Adiciones	Traspasos	Erretiroak Retiros	31.12.16
Erositako eraikinak / Edificios adquiridos y tanteos	248.597	641.997	(134.426)	(105.285)	650.883
Hornitzaileei emandako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	3.970	14.580	-	-	18.550
	252.567	656.577	(134.426)	(105.285)	669.433

2017 eta 2016eko abenduaren 31n, Sozietateak ez zuen etxebizitzak erosteko edo saltzeko konpromiso irmorik. Haztatze eta atzera egiteko eskubidearen bidez lortutako higiezinak (4. G oharra), babes ofizialeko etxebizitzen gaineko azalera eskubideen araberakoak dira. Entitatearen existentzien izaera dela eta, hauek interesen edota aldaketa ezberdintasun gisa ez dute kopururik barne hartzen.

Sozietateak zenbait aseguru-poliza dauzka kontratatuta haztatze etxebizitzek dituzten arriskuak estaltzeko.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra o de venta de viviendas. Los inmuebles adquiridos por el derecho de tanteo y retracto (Nota 4.g) se corresponde con derechos de superficie sobre viviendas de protección oficial. Dada la naturaleza de las existencias de la entidad, éstasno incluyen importe alguno en concepto de intereses y/o diferencias de cambio.

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

12. Salmenten eta zerbitzuen emate bezeroak

Sozietatearen aldeko merkataritza kredituak 2017 eta 2016eko abenduaren 31n, bezeroei dagozkienak, atxikitako balantzean aurkezten dira ondorengo xehetasunen arabera:

12. Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 correspondientes a clientes, se presentan en el balance adjunto según el siguiente detalle:

	Eurotan / Euros					
	31.12.2017			31.12.2016		
	Epe laburrera / Corto Plazo	Zuzenketak / Correcciones por deterioro	Garbia / Neto	Epe laburrera / Corto Plazo	Zuzenketak / Correcciones por deterioro	Garbia / Neto
Bezeroak / Clientes	4.454.627	-3.588.005	866.622	3.795.358	-3.106.849	688.509

2017ko abenduaren 31n kobratu beharreko kontuak iraungi ziren 3.870.939 eurogatik, maizterrei kobratutako errentetatik sortutakoak (3.465.534 euro 2016eko abenduaren 31n). Beraz, Sozietateak, 4.f.1 Oharrean adierazitako narriadura irizpidea kontuan izanda, 2017ko abenduaren 31n kobratu beharreko kontuen narriadurari dagokiona osatu du 3.588.005 eurogatik (3.106.849 euro 2016eko abenduaren 31n).

Al 31 de diciembre de 2017, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 3.870.939 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (3.465.534 euros al 31 de diciembre de 2016), por lo que la Sociedad, teniendo en cuenta el criterio de deterioro señalado en la Nota 4.f.1,al 31 de diciembre de 2017 tiene constituido el correspondiente deterioro de cuentas a cobrar por importe de 3.588.005 euros (3.106.849 euros al 31 de diciembre de 2016).

Hauxe da kostu amortizatuan balioetsitako salmentengatiko eta zerbitzuak emateagatiko bezeroen kreditu arriskua dela medio errentamendu operatiboko kontratuengatik, dituzten zuzenketa-kontuen mugimenduaren analisia:

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:

	Eurotan / Euros	
	2017	2016
Hasierako saldoa / Saldo inicial	3.106.849	3.118.737
Hornidurak / Dotaciones	1.319.856	675.262
Aplikazioak / Aplicaciones	(838.700)	(687.150)
Amaierako saldoa / Saldo final	3.588.005	3.106.849

Modu osagarrian, Sozietateak 2017 eta 2016eko ekitaldietan atxikitako galera eta irabazien kontuen "Ohiko kudeaketaren beste gastuak -Galerak, narriadura eta merkataritza operazioengatiko hornidura aldaketa" epigrafean kobratzeko, 357.544 euro eta 675.262 euro, hurrenez hurren, kobratu ezintzat jotako maizterren saldoak direla eta.

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

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado durante los ejercicios 2017 y 2016 con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas 357.544 euros y 675.262 euros, respectivamente, por saldos con inquilinos considerados incobrables.
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. Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk

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

13. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	Eurotan / Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Altxortegia / Tesorería		
Kutxa / Caja	361	96
Finantza erakundeak / Cuentas corrientes a la vista	9.667.964	12.102.132
	9.668.325	12.102.228

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

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

14. Funts propioak

Kapitala

2017 eta 2016eko abenduaren 31n kapital soziala bakoitzak 6,010121 euroko balore nominala duen 2.000.000 akzioengatik ordezkatuta dago, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioak -Eusko Jaurlaritzak erabat sinatutakoak. 2016eko abenduaren 31n, akzio hauen balorearen %75 ordaintzea falta zen.

2016ko abenduaren 26an akziodun bakarrari ordaintzeke dauden zatikizun pasiboak osotasunean ordaintzeko eskatu zaio, ondorengo terminoetan:

- Diru ekarpenen bidez 5.015.181,57 euroko kopuruagatik 2017ko urtarrilaren 31 baino lehen. Kopuru honen helburua sozietatearen epe laburrerako zorra murriztea izango da.

- Ordainketaren gainontzekoa, 4.000.000 eurogatik, dirua ez den ekarpen baten bidez, kantitate horrengatik Eusko Jaurlaritzako Ogasun eta Finantza Sailarekin hartutako kreditua konpentsatzean datzana, 2016ko ekainaren 7an emandako itzulgarria den kredituaren aurrerapenari dagokiona (esp. 2016/00441) (A/20160131). Horretarako, data horretan kreditu hori iraungita eta exijitu daitekeela aitortu da.

Era berean, data honetan entitatearen akziodun bakarrari Gizarte Estatutuen 5. artikuluaren aldaketa eskatzea adostu da, zatikizun pasiboen ordainketak diru-ekarpenen edo dirukoak ez diren ekarpenen bidez egin ahal izateko. 2017ko martxoaren 14an Eusko Jaurlaritzako Kontseiluak estatutuen aldaketa hau onartu zuen, baita entitatearen estatutuen 5. artikulua ere, entitatearen %100aren ordainketari dagokionean, beraz, 2016ko abenduaren 31an kapitalaren ordainketa ez da onartu eta Deudas epe motzerako epigrafean aurkitzen da-Otros pasibo arruntaren eta ez ondare garbi bezala pasibo finantzarioak (17 Oharra).

14. Fondos Propios

Capital

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social está representado por 2.000.000 acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi – Gobierno Vasco. A 31 de diciembre de 2016, de estas acciones estaba pendiente de desembolso el 75% de su valor.

Con fecha 26 de diciembre de 2016 se requirió al accionista único para que procediese al desembolso total de los dividendos pasivos pendientes en los términos siguientes:

- Mediante aportaciones dinerarias por importe de 5.015.181,57 € antes del 31 de enero de 2017. El destino de este importe fue minorar el endeudamiento a corto plazo de la sociedad.

- El resto del desembolso, por valor de 4.000.000 €, mediante aportación no dineraria consistente en la compensación del crédito que por dicha cantidad existía contraído con el Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco correspondiente al anticipo de crédito reintegrable concedido el 7 de junio de 2016 (exp. 2016/00441) (A/20160131). A tal efecto, se declaró con esta fecha vencida y exigible el citado crédito.

Asimismo, en esta fecha se acordó solicitar al accionista único de la entidad la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales para permitir que los desembolsos de los dividendos pasivos se pudieran realizar mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias. El 14 de marzo de 2017, el Consejo de Gobierno Vasco aprobó esta modificación estatutaria, así como el artículo 5 de los estatutos de la entidad en cuanto al desembolso del 100 % del capital pendiente de la entidad, por lo tanto, a 31 de diciembre de 2016 el desembolso del capital no fue aprobado y se encontraba en el epígrafe Deudas a corto plazo-Otros pasivos financieros (Nota 17) del pasivo corriente y no como patrimonio neto.

Ondare egoera

Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 363. artikuluaren arabera, desegiteko arrazoia izango da galerak ondare garbia kapital sozialaren erdia baino txikiagoa den kantitate batera murriztu dutenean, hura nahiko handitu edo murrizten ez baldin bada. Era berean, Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 327. artikuluaren arabera, ondare garbia kapital sozialaren zifraren bi herenen azpitik jaisten bada kapitala murrizteko arrazoia izango da ekitaldi bat igaro ostean ondarea errekuperatu ez bada.

2017 eta 2016eko abenduaren 31n, aipatutako Kapitalaren Sozietateen Legearen Testu Bateginaren 363 eta 327. artikuluen ondorioetarako zenbatu daitekeen ondare garbia ondoren zatituko dena da. Beraz, Sozietatea ez dago aurretik aipatutako kasuetan:

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 2017 y 2016, 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 incursa en ninguna de las causas mencionadas anteriormente:

	31.12.2017	31.12.2016
Ondare garbia / Patrimonio neto	116.522.690	74.738.533
Eskatu gabeko kapitala / Accionistas capital sin desembolsar	-	9.015.182
Ondasun garbia guztira / Patrimonio neto computable	116.522.690	83.753.715

Legezko erreserba

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

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

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.

Beste erreserba batzuk

2017 eta 2016eko abenduaren 31n, "beste erreserbak" epigrafearen saldoa "Fusio erreserbarekin" bat doa osotasunean, 2011ko ekitaldian egindako "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetako Sozietate Publikoa, S.A." (SPGVA) fusio bidez xurgatzearen ondorioz sortutakoa. Merkataritza legeriak saldo hori erabiltzeko baimena ematen du, eta ez du haren eskuragarritasunaren gaineko berariazko mugarik ezartzen.

Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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. La Legislación mercantil permite la utilización de dicho saldo y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad del mismo.

15. Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak

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

15. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

2017	Eurotan / Euros Saldoa / Saldo
2016eko abenduaren 31n / 31 diciembre 2016	91.455.341
Diru-laguntza ondasun higiezinetako inbertsioak erosteko / Adiciones por Adquisición de Viviendas	34.995.923
Diru-laguntza ibilgetu materialako inbertsioak / Adiciones por Inmovilizado Intangible	-
Retiros/Reclasificación	-
Emaitzen imputazioa / Imputación a resultados	(2.147.727)
2017ko abenduaren 31n / 31 diciembre 2017	124.303.537

2016:	Eurotan / Euros Saldoa / Saldo
2015eko abenduaren 31n / 31 diciembre 2015	88.467.750
Diru-laguntza ondasun higiezinetako inbertsioak erosteko / Adiciones por Adquisición de Viviendas	5.744.092
Diru-laguntza ibilgetu materialako inbertsioak / Adiciones por Inmovilizado Intangible	405.638
Retiros/Reclasificación	(1.206.694)
Emaitzen imputazioa / Imputación a resultados	(1.955.445)
2016ko abenduaren 31n / 31 diciembre 2016	91.455.341

2017 eta 2016eko ekitaldietan jasotako diru-laguntza guztiak akziodun bakarretik datoz (14. Oharra), Eusko Jaurlaritza, Ogasun eta Finantza Saila.

2017ko eta 2016ko abenduaren 31n higiezinen inbertsioak finantzatzeko diru-laguntzetatik kobratzeke dagoen zenbatekoa zero da (21 oharra).

Modu osagarrian, 2017ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean eta 2016etan zehar, Sozietateak ustiatzeko diru-laguntzak jaso ditu entitateak 24.000.000 euroko zenbatekoagatik (2016 ekitaldiko 19.500.000 eurogatik) kudeatutako jarduera eta programa ezberdinek sortutako ustiaketa defizita finantzatzeko, eta ez dago egindako gizarte lan ezberdinetara esleitutako kopuru espezifikorik.

En los ejercicios 2017 y 2016 la totalidad de las subvenciones recibidas por la sociedad provienen de su accionista único (Nota 14), Gobierno Vasco, Departamento de Hacienda y Finanzas.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cantidad pendiente de cobro por las subvenciones recibidas para la financiación de las inversiones inmobiliarias asciende a cero (Nota 21).

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad ha recibido subvenciones de explotación para financiar el déficit de explotación generado por las diferentes actividades y programas gestionados por la entidad por importe de 24.000.000 euros (19.500.000 euros en el ejercicio 2016), no existiendo importes específicos asignados a las diferentes labores sociales realizadas.

Bestalde, eta Sozietateari dagokionean, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren 2018ko ekitaldirako ustiaketa gastuak finantzatzeko ustiaketa diru-laguntzak barne hartzen dira, eta higiezinen inbertsioak eskuratzera zuzendutako kapitalaren diru-laguntzak 26.000 eta 12.000 milioi eurogatik hurrenez hurren, (24.000 eta 10.054 milioi euro, hurrenez hurren, 2017ko ekitaldirako).

Por otro lado y por lo que se refiere a la Sociedad, en el presupuesto para el ejercicio 2018 de la Comunidad Autónoma de Euskadi, se incluyen subvenciones de explotación destinadas a financiar los gastos de explotación, y subvenciones de capital destinadas a adquisiciones de inversiones inmobiliarias por importes de 26.000 y 12.000 miles de euros, respectivamente (24.000 y 10.054 miles de euros, respectivamente, para el ejercicio 2017).

16. Hornidurak eta kontingentziak

Epe luzerako hornidurak

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

16. Provisiones y Contingencias

Provisiones a largo plazo

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

2017:

	Eurotan / Euros			
	2016	Gehiketak / Adiciones	Erretiroak / Retiros	2017
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo				
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	932	8673	-	9.605
Konponketetarako hornidurak / Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	1.554.911	269.247	-	1.824.158
	1.555.843	277.920	-	1.833.763

2016:

	Eurotan / Euros			
	2015	Gehiketak / Adiciones	Erretiroak / Retiros	2016
Zuzkidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo				
Eginbeharrak langileentzako epe luzerako prestazioengantik / Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	8.860	-	7.928	932
Konponketetarako hornidurak/ Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	1.309.115	245.796	-	1.554.911
	1.317.975	245.796	7.928	1.555.843

2017 eta 2016eko abenduaren 31n "Epe luzerako hornikuntzak - ondasun higiezinen konponketa eta mantentzerako hornikuntzak" epigrafeak, 4.k Oharrean deskribatutako irizpidearen arabera, azalera titulartasuna duen higiezinen konponketa eta mantentzerako hornikuntzak jasotzen ditu, horiek mantentze egoera egokian mantentzeko Eusko Jaurlaritzarekin horiek eskuratzeko momentuan hartutako konpromisoaren arabera.

Administratzaileen ustez, hornidura hori, 2017ko abenduaren 31n, nahikoa zen eta ez zen gehiegizkoa.

Konpromiso honen arabera, Sozietateak 2017 eta 2016eko ekitaldietan aldaketa garbia erregistratu du 269.247 euro eta 245.796 eurogatik hurrenez hurren, atxikitako galera eta irabazien kontuen "Beste ustiaketa gastuak- Kanpoko zerbitzuak" epigrafean kobratzeko.

Kontingentziak

2012ko abenduko aparteko ordainsaria kentzea.

Aurrekontu egonkortasuna bermatzeko eta lehiakortasuna sustatzeko neurriei buruzko uztailaren 13ko 20/2012 Errege Dekretu-Legearen 2. Artikuluan, 1. Atalean, 2012. Urterako abenduko ez-ohiko soldata etetea ezarri zuen sektore publikoaren langileentzat, horrela definitutakoa Aurrekontu Orokorren ekainaren 29ko 2/2012 Legearen 22.1 artikuluan, eta honek, aldi berean, f) ataletan merkataritza sozietate publikoak barne hartzen ditu. Beraz, Sozietateak ez zuen 155 milioi eurokoa den ez-ohiko soldata hori ordaindu. 2015eko ekitaldia bitartean, Gobernuko Idazkaritzaren Zuzendariaren eta Legebiltzarreko Harremanen martxoaren 10eko 15/2015 Ebazpenari jarraiki, non Gobernuko Kontseiluak 2012ko abenduko ez-ohiko soldata errekuperatzeari buruz hartutako erabakia argitaratu zen, Sozietateak euren langileei soldata horren %24,44 ordaindu zien 40.407 eurogatik, atxikitako galera eta irabazien kontuaren "Langileen gastuak - Soldatak, soldata orriak eta asimilatutakoak" epigrafean erregistratuta daudenak, eta 2016ko apirilean 2012ko abenduko ez-ohiko soldataren %26,67a ordaindu zen 44.898,71 euroko

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, suficiente y no excesiva.

De acuerdo con este compromiso, la Sociedad ha registrado en los ejercicios 2017 y 2016 la variación neta por importes 269.247 euros y 245.796 euros respectivamente con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Contingencias

Supresión de la paga extra extraordinaria de diciembre 2012

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. Durante el ejercicio 2015, en virtud de la Resolución nº15/2015, de 10 de marzo, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, en la que se publica el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno sobre recuperación de la paga extraordinaria del mes de diciembre de 2012, la Sociedad abonó a sus trabajadores un 24,44% de dicha paga por un importe total de 40.407 euros, que figuran registrados en el epígrafe "Gastos de personal – Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En abril de

kopuruagatik. Ordainketa honen ostean, 2016ko abenduaren 31n aipatu ez-ohiko soldataren %50a ordaintzeke dago. 2017. urtean gainerako zatia ordaindu da eta "langileen gastuak – Soldatak, ordainsariak eta parekoak" epigrafean ageri da. % 26,67 (44.899 euro) ekaineko nominarekin ordaindu da eta, azkenik, % 22,22 (37.407 euro) azarokoarekin. Hala, 2012ko abenduko aparteko ordainsaria oso-osorik itzuli da.

2016 se abonó 26,67% de la paga extra de diciembre de 2012, por importe de 44.898,71 euros. En el 2017 se ha abonado la parte restante figurando en el epígrafe de epígrafe "Gastos de personal – Sueldos, salarios y asimilados". El 26.67% se abona con la nómina de junio por importe de 44.899 y por último el 22.22% se abona en noviembre por importe de 37.407 euros, completando la devolución integra de la paga extra de diciembre 2012.

Beste kontingentzia batzuk

Urteko kontuak formulatzeko datan, administratzaileek ez dituzte sozietatea auzietan nahas dezaketen pasibo kontingenteak ezagutzen, beraz, 2017ko abenduaren 31n ondare garbian ondorio esangarriekin zigorrak eta zehapenak ez dira jarriko.

Otras contingencias

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los Administradores no tienen conocimiento de pasivos contingentes que puedan involucrar a la Sociedad en litigios o suponer la imposición de sanciones o penalidades con efecto significativo en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2017.

17. Kategorien araberako Finantza Pasiboak

17. Pasivos Financieros por Categorías

Finantza-pasiboen kategoriak

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

Categorías de pasivos financieros

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

31.12.2017:

	Eurotan / Euros				
Kategoria / Categoría	Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Zorrak epe laburrera taldeko eta kidetutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Guztira / Total
Ordaindu beharreko kontuak / Débitos y partidas a pagar					
Ez dabilen / No corriente	139.445.078	1.123.630	-	-	140.568.708
Dabilen / Corriente	7.768.315	961.265	-	3.621.068	12.350.648
	147.213.393	2.084.895	-	3.621.068	152.919.356

31.12.2016:

Kategoria / Categoría	Eurotan / Euros: Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Zorrak epe laburrera taldeko eta kidetutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Guztira / Total
Ordaindu beharreko kontuak / Débitos y partidas a pagar-					
Ez dabilen / No corriente	136.448.035	1.153.471	-	-	137.601.506
Dabilen / Corriente	17.927.721	10.416.907	7.308.831	2.099.634	37.753.093
	154.375.756	11.570.378	7.308.831	2.099.634	175.354.599

2017 eta 2016eko abenduaren 31n "Beste finantza pasiboak" epigrafeak honakoa jasotzen du:

- Entitatearen parke propioagatik eta "Bizigune Programagatik" jasotako errentamenduen fidantzak, alokairu kontratu hauek urtebeteko iraupena dute, eta iraungitzean urte beteko epeetan luzatuko da alokairua gutxieneko 3 urteko iraupena izan arte. 2017ko ekitaldian fidantzen zenbatekoa 2.085 mila eurokoa zen; 2016. urtean, berriz, 2.356 mila eurokoa zen.

- 2016ko abenduaren 31n ibilgetuen hornitzaileen ordaintzeke kopurua 198.186 euro.

- 2016ko abenduaren 31n, 5.015.182 euro 2017ko ekitaldian ordaintzeke zegoen kapitalari lotuta.

- 2016eko abenduaren 31n, 2014ko ekitaldian Eusko Jaurlaritzak emandako itzul daitekeen aurrerakina, Sozietatearen akziodun bakarra dena (14. Oharra), 4.000.000 eurogatik.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente recoge:

- las fianzas recibidas de los arrendamientos de viviendas por el parque propio de la entidad y por el "Programa Bizigune", estos contratos de arrendamiento tienen una duración estipulada de un año, llegado el vencimiento se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 3 años. El importe de las fianzas en el ejercicio 2017 es de 2.085 miles de euros mientras que en el 2016 fue de 2.356 miles de euros.

- A 31 de diciembre de 2016, importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado por importe de 198.186 euros.

- A 31 de diciembre de 2016, un importe de 5.015.182 euros en relación al desembolso de capital pendiente que se ha registrado en el ejercicio 2017.

- A 31 de diciembre de 2016, un anticipo reintegrable concedido en el ejercicio 2014 por el Gobierno Vasco, a su vez accionista único de la Sociedad (Nota 14), por importe de 4.000.000 euros.

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

Finantza-pasiboak epemugen arabera sailkatzea

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

Clasificación por vencimientos de los pasivos financieros

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

31.12.2017:	Eurotan / Euros						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Guztira / Total
Zorrak epe luzera / Deudas a plazo							
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	7.768.315	9.427.682	10.178.878	10.574.877	11.415.521	97.848.120	147.213.393
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	971.432	438.475	674.989	-	-	-	2.084.895
	8.739.747	9.866.157	10.853.867	10.574.877	11.415.521	97.848.120	149.298.288
Zorrrak epe laburrera taldeko eta kidetutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Hornitzaileak / Proveedores	1.365.056	-	-	-	-	-	1.365.056
Hornitzaileak, taldeko eta kidetutako enpresekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	832.452	-	-	-	-	-	832.452
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.388.694	-	-	-	-	-	1.388.694
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	195	-	-	-	-	-	195
Anticipo de clientes	34.671	-	-	-	-	-	34.671
	3.621.068	-	-	-	-	-	3.621.649
	12.360.815	9.866.157	10.853.867	10.574.877	11.415.521	97.848.120	152.919.356

31.12.2016:	Eurotan / Euros						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Guztira / Total
Zorrak epe luzera / Deudas a plazo							
Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	17.927.721	8.723.954	10.322.234	10.885.300	10.885.300	95.631.247	154.375.756
Beste finantzazko pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	10.416.907	692.857	460.615	-	-	-	11.570.378
	28.344.628	9.416.811	10.782.849	10.885.300	10.885.300	95.631.247	165.946.134
Zorrrak epe laburrera taldeko eta kidetutako enpresekin / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.308.831	-	-	-	-	-	7.308.831
Merkataritzako hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Hornitzaileak / Proveedores	654.329	-	-	-	-	-	654.329
Hornitzaileak, taldeko eta kidetutako enpresekin / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15.832	-	-	-	-	-	15.832
Hartzekodunak / Acreedores varios	1.428.672	-	-	-	-	-	1.428.672
Langileak (ordaintzeko dauden lansariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	801	-	-	-	-	-	801
	2.099.634	-	-	-	-	-	2.099.634
	37.753.093	9.416.811	10.782.849	10.885.300	10.885.300	95.631.247	175.354.599

18. Kreditu-erakundeekiko zorrak

2017 eta 2016eko abenduaren 31n Sozietateak kreditu entitateekin dituen zorrak honakoak dira:

Hipoteka maileguak

Hipoteka mailegu 23 urteko, 15-23 urte bitartean, gehieneko iraupena dute, mailegu kontratua sinatzen denetik aurrera zenbatuta, data beretik aurrera zenbatuta hiru edo zortzi urteko gabezi epearekin, gainontzeko 15 edo 20 urteak amortizazio epealdia direlarik.

18. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad son los siguientes:

Préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios tienen una duración máxima de 23 años, entre 15-23 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.

31.12.2017:

	Eurotan / Euros			
		Muga eguna / Vencimiento		
	Muga / Límite	Epe laburrera / Corto plazo	Epe luzera / Largo plazo	Guztira / Total
Préstamos hipotecarios (*)-				
Kutxabank, S.A.		6.265.865	121.728.884	127.994.749
Caja Laboral Popular, S.Coop.		1.421.745	17.716.194	19.137.939
		7.687.610	139.445.078	147.132.688
Líneas de crédito-				
Kutxabank, S.A.	1.740.000	-	-	-
Caja Laboral Popular, S.Coop.	260.000	-	-	-
		-	-	-
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses		80.705	-	80.705
		7.768.315	139.445.078	147.213.393

31.12.2016:

	Eurotan / Euros			
		Muga eguna / Vencimiento		
	Muga / Límite	Epe laburrera / Corto plazo	Epe luzera / Largo plazo	Guztira / Total
Préstamos hipotecarios (*)-				
Kutxabank, S.A.		5.975.758	115.053.406	121.029.164
Caja Laboral Popular, S.Coop.		852.112	21.394.629	22.246.741
		6.827.870	136.448.035	143.275.905
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
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses		99.851	-	99.851
		17.927.721	136.448.035	154.375.756

Kreditu lerroak

Erakundeak urtebeteko kreditu lerroak ditu diruzaintza kudeatzeko. 2017ko abenduaren 31n saldo eskuragarria 2 milioi eurokoa da. 2016ko abenduaren 31n saldo eskuragarria, 11 milioi eurokoa zen, 2016ko azaroaren 30ean amaitu zen. Erakundeak aipatutako lerroa 2017ko otsailaren 22an kitatu zuen. Indarreko kreditu lerroek, 2 milioi eurokoek, urtebeteko epemuga dute eta urtero luza daitezke (3 urte, gehienez ere).

Líneas de crédito

La entidad dispone de líneas de crédito para gestión de su tesorería de duración anual. A 31 de diciembre de 2017 el saldo disponible, 2 millones de euros.A 31 de diciembre de 2016 el saldo disponible, 11 millones de euros venció con fecha 30 de noviembre de 2016, la entidad canceló dicha linea el 22 de febrero de 2017.Las líneas de crédito en vigor por 2 millones de euros tienen vencimiento de un año prorrogable anualmente hasta 3 años máximo.

Kreditu lerroei eta hipoteka maileguei ezarri ahal zaion interes mota Euriborrari erreferentzia egiten dion mota aldagarri batean.
Modu osagarrian, Eusko Jaurlaritzaren eta Sozietatearen arteko Kolaborazio Hitzarmenaren arabera, etxebizitza sozialak eskuratzeko lortutako finantziazioak subsidioa lortuko dute, kreditu entitateekin Finantza Kolaborazio Hitzarmenean aurreikusitako mota efektiboa lortuko duen kopuruaren interes motarekin, edo, hala badagokio, hipoteka mailegu kontratuan adostutako ohiko interes motari dagokiona, hori guztia adierazitako hitzarmenaren interes mota kalkulatzeko ondorengo erregelen arabera:

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 Gobierno Vasco y la Sociedad, la financiación obtenida para adquisiciones realizadas de viviendas sociales 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:

Sortutako interesak

Abenduaren 22ko 628/2009 Dekretua indarrean sartu aurretik sinatutako maileguak kreditu administrazioen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko Finantza Kolaborazioarena.

Intereses devengados

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-

Maileguaren bizitzaren lehenengo urtean entitate guztien IRPH erreferentzia indizeagatik %85 biderkatzearen emaitza den interes eraginkor mota ezarriko da. Adierazitako urtebeteko epealdia igaro ostean, interes motaren sei hilabeteko eguneraketa egingo da.

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.

Sei hileko bakoitzean ezar daitekeen urteko interes nominal mota, edo hilabetekoa, 2008tik aurrera kontratatutako mailegu horientzat, finantzieroki 1991eko otsailaren 4ko Diruzaintza eta Finantza Politikaren Zuzendaritza Orokorraren Ebazpenean definitutako "entitateak guztira" erreferentziaren motaren %89 ezartzetik sortutako mota efektiboari dagokiona. "Entitateak guztirako" %89ko ehuneko hau urte baterako EURIBOR erreferentzia motaren eta urte baterako EURIBOR gehi 1,25 gehitzearen arteko tartean egotekotan. Aipatutako %89ko ehunekoa "entitateak guztira" erreferentzia motarena, EURIBOR erreferentzia mota baino txikiagoa izatekotan, azken EURIBOR erreferentzia mota honi ezartzen zaio. Aipatutako %89ko ehunekoa EURIBOR erreferentzia mota baino handiagoa gehi 1,25 izatekotan, azken EURIBOR gehi 1,25 erreferentzia mota hau ezarriko da.

El tipo de interés nominal anual aplicable en cada periodo semestral, o mensual, para aquellos prestamos 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.

Abenduaren 22ko 628/2009 Dekretua indarrean sartu ondoren sinatutako maileguak kreditu administrazioen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko Finantza Kolaborazioarena.

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-

Subsidiazioaren emaitza den zorraren urteko interes efektibo mota %1ekoa da.

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

Hipoteka mailegu nagusiaren itzulketa eta ezar daitezkeen interesena, aurretik aipatutakoaren arabera subsidiazioa kontuan hartuta, hileroko edo sei hilabeteko kuotetan egingo da, maileguaren bizitzan zehar dagokionaren arabera gabezi epealdia igaro ostean. Hasierako gabezi epealdia hiru edo zortzi urtekoa da eta maileguen gehieneko iraupena 23 urtekoa da.

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.

Emandako bermeak

Garantías otorgadas

Arestian deskribatutako maileguek eta kredituek klausula batzuk betetzeko eskatzen dute, eta sozietatearen administratzaileen arabera guztiz bete dira. Beraz, 2017 eta 2016eko abenduaren 31ko balantzean klasifikatu daitezke.

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 2017 y 2016.

Galdu-irabazien kontuan duen ondorioa

Efecto en la cuenta de perdidas y ganancias

Sozietatetik kanpoko finantziazioagatiko 2017ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean sortutako interesen finantza gastuak 2.251.656 euro dira (2.389.300 euro 2016eko ekitaldian), eta atxikitako galera eta irabazien kontuaren "finantza gastuak" epigrafean erregistratuta daude.

Los gastos financieros por intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 2.251.656euros (2.389.300 euros en el ejercicio 2016), y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Sortutako interesak diru-sarreren ordezkapenagaitik

Ingresos por subsidiación de intereses devengados

Modu osagarrian, Sozietateari emandako kanpoko finantziazioko 2017ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean sortutako interesen subsidiazioa dela eta sortutako diru-sarrerak 1.433.257 euro dira (1.731.241 euro 2016eko ekitaldian), eta atxikitako galera eta irabazien

Adicionalmente, los ingresos por subsidiación de intereses devengados durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017 por la financiación ajena concedida a la Sociedad han ascendido a 1.433.257 euros (1.731.241 euros en el ejercicio 2016), y figuran registrados en el epígrafe

kontuko "Finantza diru-sarrerak - negoziatu daitezken baloreen eta beste finantza instrumentuena - interesak subsidiatzeagatiko finantza diru-sarrerak" epigrafean erregistratuta daude, eta 2017ko abenduaren 31n 512.474 euro kobratzeke daude (497.248 euro 2016eko abenduaren 31n) (21. oharra).

"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 2017 un importe de 512.474 euros (497.248 euros al 31 de diciembre de 2016) (Nota 21).

19. Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldiari buruzko informazioa

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

19. Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores

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

	2017	2016
	Egunak / Días	Egunak / Días
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea / Periodo medio de pago a proveedores	13	13
Ordaindutako eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pagadas	13	13
Ordaintzeko geratzen diren eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pendientes de pago	18	14
	Eurotan / Euros	Eurotan / Euros
Ordaindutakoa guztira / Total pagos realizados	40.237.678	39.391.623
Erabaiteko ordainketak pendienteak / Total pagos pendientes	785.926	611.391

Informazioa Kontabilitate eta Kontu Auditoretzako Institutuaren 2016ko urtarrilaren 29ko ebazpenarekin, urteko kontuen memorian hornitzaileei merkataritza-eragiketetan ordaintzeko batez besteko aldiari lotuta sartu beharreko informazioari buruzkoarekin, bat etorriz prestatu da.
Taldeko erakundeekin saldoak ez dira kontuan hartu. Nolanahi ere, batez besteko ordainketa denboraldiek indarreko legeria betetzen dute.

Esta información se ha preparado de acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. No se han considerado los saldos con entidades de grupo, cuyos periodos medios de pago, en cualquier caso, cumple con la legislación en vigor.

20. Lotutako alderdiekiko saldoak eta eragiketak

Lotutako alderdiekiko saldoak

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

20. Saldos y Operaciones con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas

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

31.12.2017:

	Eurotan / Euros			
	Deudor / (Acreedor)			
	Administrazio Publikoekin bestelako hartzekoak / Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21) Subsidiación de intereses	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta elkartuak / Proveedores empresas del grupo y asociadas	Hartzekodunak / Acreedores varios	Administrazio Publikoekin bestelako zorrak / Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21) Exceso de subvenciones
Entidades vinculadas-				
"VISESA"	-	(832.452)		-
				-
	-	(832.452)		-
Accionistas-				
Gobierno Vasco	512.474	-	(1.336.640)	(1.206.695)
	512.474	(832.452)	(1.336.640)	(1.206.695)

31.12.2016:

	Eurotan / Euros					
	Deudor / (Acreedor)					
	Administrazio Publikoekin bestelako hartzekoak / Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21) Subsidiación de intereses	Taldeko enpresekin eta elkartuekin epe laburreko zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta elkartuak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Epe laburreko zorrak / Deudas a c/p – Otros pasivos financieros (Nota 17)	Hartzekodunak / Acreedores varios	Administrazio Publikoekin bestelako zorrak / Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 21) Exceso de subvenciones
Entidades vinculadas-						
"VISESA"	-	(7.308.831)	(15.832)			-
						-
	-	(7.308.831)	(15.832)			-
Accionistas-						
Gobierno Vasco	497.248		-	(9.015.182)	(1.385.254)	(1.206.695)
	497.248	(7.308.831)	(15.832)	(9.015.182)	(1.385.254)	(1.206.695)

Lotutako alderdiekiko eragiketak

Sozietateak 2017 eta 2016eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldia bitartean erregistratutako transakzio nagusiak lotutako aldeekin, 8. Oharrean adierazitakoen modu osagarrian, higiezinen inbertsioak eskuratzeko, 17. Oharrean emandako itzuli daitekeen aurrerakinagatik eta horiek eskuratzeko 15. Oharrean Eusko Jaurlaritzatik jasotako finantzatzeko, ondoren zehazten direnak dira:

Operaciones con partes vinculadas

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 con partes vinculadas, adicionalmente a las señaladas en la Nota 8 para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, en la Nota 17 por el anticipo reintegrable concedido y en la Nota 15 para la financiación recibida de Gobierno Vasco para dichas adquisiciones, son las que se detallan a continuación:

2017

	Eurotan / Euros Sarrerak eta gastuak /Ingreso (Gasto)				
	Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios	Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko dirulaguntza / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Kanpoko serbitzuak / Servicios Exteriores	Alokatzeko irteerak eta besta gastu batzuk / Gastos por arrendamientos y otros gastos asociados	Finantzazko sarrerak / Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Entidades vinculadas- "VISESA"			(1.023.544)	(1.764.023)	
	-	-	(1.023.544)	(1.764.023)	-
Accionistas- Gobierno Vasco	1.024.460	24.000.000			1.433.257
	1.024.460	24.000.000	(1.023.544)	(1.764.023)	1.433.257

2016:

	Eurotan / Euros Sarrerak eta gastuak /Ingreso (Gasto)				
	Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios	Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko dirulaguntza / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Kanpoko serbitzuak / Servicios Exteriores	Alokatzeko irteerak eta beste gastu batzuk / Gastos por arrendamientos y otros gastos asociados	Finantzazko sarrerak / Ingresos financieros por subsidiación de intereses
Entidades vinculadas- "VISESA"			(1.221.372)	(1.530.501)	
	-	-	(1.221.372)	(1.530.501)	-
Accionistas- Gobierno Vasco	984.350	19.500.000			1.731.241
	984.350	19.500.000	(1.221.372)	(1.530.501)	1.731.241

"Beste ustiaketa gastuak - Kanpoko zerbitzuak" epigrafeak, beste kontzeptu batzuekin batera jasotzen du "VISESA" lotutako sozietatearen birfakturazioa, horrek lurra okupatzeko koefiziente batzuetan oinarritutako zentralizatutako kostu batzuena, baita Sozietateak haren jarduna garatzeko bulego batzuetako lokalak alokatzeko ere (1 eta 7. oharrak). Hauek dira jasanarazitako kostu nagusiak: garbiketa, mantentzea, harrera-zerbitzu zentralak, idazkaritza, zerbitzu ekonomiko eta finantzarioa, zerbitzu juridikoak, informatika eta zerbitzu orokorrak, baita prozesu eta sistemen arlokoak ere. Emandako zerbitzuak alderdien arteko kontratu pribatu batean azaldu dira; horren bidez, emandako zerbitzuak eta horiengatiko zerbitzu-sariak zehazten dira.

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

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.

Administratzaileen eta goi-mailako zuzendaritzako langileenordainketak eta beste prestazio batzuk

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

Era berean, 2017ko eta 2016eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatiko kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2017ko eta 2016eko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2017ko eta 2016eko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei edo ardura zibilekoei buruz hartutako betebeharrik ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da berme-tituluan haien konturako betebeharrik hartu.

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

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

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

Asimismo, durante los ejercicios 2017 y 2016 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2017 y 2016 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con sociedades vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida o de responsabilidad civil 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, quien a su vez es miembro del Consejo de

dituen pertsona bakarra delako; beraz, ez da bidezkoa memoria honetan ordainsari osagarriak banakatzea, indarrean dagoen araudiaren arabera. 2017Ko ekitaldiko Zuzendari Orokorraren ordainketa 71.606 eurokoa izan da (53.625 euro 2016eko ekitaldian), eta era berean, 2017ko ekitaldian bizi eta istripu aseguru prima ordaindu da zero eurogatik (149 euro 2016eko ekitaldian).

Administración, 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. La retribución del cargo de Director General durante el ejercicio 2017 ha ascendido a 71.606 euros (53.625 euros en el ejercicio 2016), y asimismo, durante el ejercicios 2017 se ha pagado una prima de seguro de vida y accidentes por importe de cero euros (149 euros en el ejercicio 2016).

Administratzaileen interes-gatazkako egoerei buruzko informazioa

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

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2017 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

Kontratuen aldaketa edo ebazpena

Abenduaren 2ko 602/2016 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera, ez da Sozietatearen eta haren akziodunen edo administrarien edo horien kontura jarduten duen pertsonaren arteko kontratuen aurretiko amaiera, aldaketa edo iraungitzerik eman, Sozietatearen ohiko trafikotik kanpoko eragiketei eragiten diena edo ohiko baldintzetan eman ez dena.

Modificación o resolución de contratos

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

21. Zerga-egoera

Sozietatea Arabako Lurralde Historikoan indarrean dagoen sozietateen zergari buruzko araudiaren menpe dago, abenduaren 13ko 37/2013 Foru Araua, Sozietateen Zergari buruzkoa, eta zerbitzu publikoak emateagatiko prestazioetan lortutako errenten %100eko salbuespena ezarri ahal zaio entitateari, zergadunaren irizpide subjektiboak betetzeagatik esklusiboki publikoa den kapitalarekin (14. oharra), eta zerbitzu lokalak emateagatik zerbitzuak egiteagatik lortutako errenten ezarpen helburuen irizpideak, kasu honetan, etxebizitza sozialen eta

21. Situación Fiscal

La sociedad está sujeta a la normativa sobre impuesto de sociedades vigente en el Territorio Histórico de Araba-Álava, Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, siendo de aplicación a la entidad la exención del 100% respecto de las rentas obtenidas por la prestación de servicios públicos, al cumplirse los requisitos subjetivos de contribuyente con capital exclusivamente público (nota 14) y los requisitos objetivos de aplicación sobre rentas obtenidas por la realización de servicios de prestación de servicios locales, en este caso, en relación con los

babes ofizialeko etxebizitzen kudeaketagatik sortutako errendimenduekin lotuta.

rendimientos derivados de la gestión de viviendas sociales y de protección oficial.

Sozietateak, eskuarki, azken lau ekitaldiak dauzka zerga-ikuskaritzarako zabalik, aplikatu ahal zaizkion zerga guztietarako.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Zordunak /Deudores	Hartzekodunak /(Acreedores)	Zordunak /Deudores	Hartzekodunak /(Acreedores)
Dabilen / Corriente				
Beste zor batzuk Administrazio Publikoekin / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Diru laguntza ondasun higiezinetako inbertsioak erosteko / Exceso Subvenciones para adquisición de Inversiones inmobiliarias	-	(1.206.695)	-	(1.206.695)
Diru-sarreren ordezkapena /Subsidiación de intereses (Nota 18)	512.474	-	497.248	-
Ondasun higiezinetako erosketak / Adquisición de inversiones inmobiliarias (Nota 15)	-	-	-	-
Ustiapeneko diru-laguntak / Subvenciones de explotación (Nota 15)	-	-	-	-
	512.474	(1.206.695)	497.248	(1.206.695)
Hacienda Pública, por IVA	-	(3.746)	-	(4.624)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(68.253)	-	(44.287)
Organismos de la Seguridad Social	10.938	(85.191)	-	(85.625)
Otros	(110)	-	-	
	10.828	(157.190)	497.248	(1.341.231)
	523.302	(1.363.885)	497.248	(1.341.231)

Mozkinen gaineko zerga

Hemen aurkezten dira 2017ko eta 2016eko ekitaldietako diru-sarreren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

Impuesto sobre Beneficios

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

2017

	Eurotan / Euros		
	Galera eta Irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak/ Ingreso y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Urtaldiko sarrera eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(79.221)	34.995.923	34.916.702
Sozietateen gaineko zerga Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferentzia iraunkorrak /Diferencias Permanentes:	-	-	-
Desberdintasun iraunkorrengatik igoerak / Aumentos por diferencias permanentes	34.847	(32.848.196)	(32.813.349)
Ez igoeragatiko errentetako eta V.P.P-kudeaketako integrazioa. (39.1 NFIS artikuloa) / No integración de rentas por promoción y gestión de V.P.P. (articulo 39.1 NFIS)	(433.117)		(433.117)
Denborazko diferentziak / Diferencias temporarias:			
Urtaldiaren aldi baterako desberdintasunengatik igoerak / Aumentos por diferencias temporarias del ejercicio			
Hornidurak / Provisiones	277.919		277.919
Aldi baterako desberdintasunengatik igoerak beste urte batzuetan / Aumentos por diferencias temporarias otros años			
Hornidurak / Provisiones	956.476		956.476
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorrengatiko jaisteak / Disminuciones por diferencias permanentes del ejercicio			
Baliozko hondatzeagatiko galera garbiak / Pérdidas netas por deterioro de valor	(756.904)		(756.904)
Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados		(2.147.727)	(2.147.727)
Ez aktibatutako zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas no activadas			
Zerga-oinarria / Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

2016

	Eurotan / Euros		
	Galera eta Irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari zuzenean egotzitako diru sarrera eta gastuak/ Ingreso y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Urtaldiko sarrera eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(4.538.319)	4.943.033	404.714
Sozietateen gaineko zerga Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferentzia iraunkorrak /Diferencias Permanentes:	-	-	-
Desberdintasun iraunkorrengatik igoerak / Aumentos por diferencias permanentes	14.513		14.513
Desberdintasun iraunkorrengatiko jaisteak Disminuciones por diferencias permanentes	-	(2.987.588)	(2.987.588)
Ez igoeragatiko errentetako eta V.P.P-kudeaketako integrazioa. (39.1 NFIS artikuloa) / No integración de rentas por promoción y gestión de V.P.P. (articulo 39.1 NFIS)	4.329.136	-	4.329.136
Denborazko diferentziak / Diferencias temporarias:			
Urtaldiaren aldi baterako desberdintasunengatik igoerak / Aumentos por diferencias temporarias del ejercicio			
Hornidurak / Provisiones	237.867	-	237.867
Aldi baterako desberdintasunengatik igoerak beste urte batzuetan / Aumentos por diferencias temporarias otros años			
Hornidurak / Provisiones	756.903	-	756.903
Urtaldiaren desberdintasun iraunkorrengatiko jaisteak / Disminuciones por diferencias permanentes del ejercicio			
Baliozko hondatzeagatiko galera garbiak / Pérdidas netas por deterioro de valor	(800.100)	-	(800.100)
Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	(1.955.445)	(1.955.445)
Ez aktibatutako zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas no activadas		-	-
Zerga-oinarria / Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

2017 eta 2016eko abenduaren 31n "Ogasun Publiko Zorduna (Hartzekoduna), Sozietateen gaineko zergagatik" kontuaren saldoarekin lotuta egindako kalkuluen xehetasuna ondorengoa da:

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
Zerga oinarria / Base imponible (resultado fiscal)		(4.329.136)
Salbuespen 100 % / Exención 100%		4.329.136
Kuota 28% / Cuota al 28%	-	-
Cuota líquida	-	-

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2017 no reflejan provisión alguna por este concepto.

Zerga geroratuengatiko aktiboak eta pasiboak

Aurretik adierazi den bezala, sozietateak lortutako errentei ezartzen zaion %100eko salbuespenaren arabera, bai alokairuan baita etxebizitza propioan ere, Bizigune Programan zein besteren parkearen kudeaketan, eta haztatzea gauzatzean, "etxebizitzen promozio eta kudeaketa" eremu subjektiboaren barruan sartuko liratekeenak. Ikuskaritzara zabaldutako ekitaldietan (2012tik 2015era) salbuespen hau (2014 aurreko bonifikazioa) 2012ko ekitaldian bakarrik ezarri da 6.630,93 eurogatik, salbuespena/bonifikazioa ezartzeko oinarrizko ezarpena sortu ez delako.

Salbuespen hau dela eta sozietatearen administrariek uste dute ez diren aktibo eta pasiboak erregistratzeko egoerak ematen ekitaldian eta aurreko ekitaldietan sortutako denbora aldeak direla eta (batez ere jasotako diru-laguntzengatik, hornikuntzengatiko denbora aldeengatik, edo zerga oinarriengatik erabili gabeko zerga onuren eta zerga dedukzioen aktibazioagatik).

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Tal como se ha indicado anteriormente en virtud de la exención del 100% que aplica a las rentas obtenidas por la sociedad tanto en el alquiler de vivienda propia, en el Programa Bizigune como en la gestión de parque ajeno, y en el ejercicio del tanteo, que entrarían dentro del ámbito subjetivo de "promoción y gestión de viviendas". En los ejercicios abiertos a inspección (2012 a 2015) solamente se ha aplicado esta exención (bonificación anteriormente al 2014) en el ejercicio 2012 por un importe de 6.630,93 euros, al no haberse generado base imponible para aplicar la exención/bonificación.

Por motivo de esta exención los Administradores de la sociedad consideran que no se dan las circunstancias para registrar activos y pasivos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias generadas en el ejercicio y en ejercicios anteriores (principalmente por subvenciones recibidas, diferencias temporarias por provisiones, o activación de beneficios fiscales no utilizados por bases imponibles y deducciones fiscales).

22. Diru-sarrerak eta gastuak

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

22. Ingresos y Gastos

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

Negozio-zifraren zenbateko garbia

2017ko eta 2015eko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira jarduera-motaren arabera:

Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2017	2016
Alokatzeko sarrerak, berezko parkea /Ingresos por arrendamientos, parque propio (Nota 9)	12.829.533	12.441.241
Zerbitzu emateak / Prestaciones de servicios	1.195.563	1.135.408
Bizigune errenta sarrerak / Ingresos por rentas del "Programa Bizigune" (Nota 9)	11.856.726	12.425.534
Tanteos aktibitatea / Actividad de Tanteos	101.190	105.285
Guztira / Total	25.983.012	26.107.468

Hornikuntzak

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

Aprovisionamientos

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

	Eurotan / Euros	
	2017	2016
Lehengaien eta bestelako hornikuntzak / Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos		
Etxebizitza erosketak / Compra de viviendas de Tanteo (Nota 11)	32.726	649.156
Mantentze etxebizitza eta eraikin gastuak / Aprovisionamientos de las viviendas (Gastos de comunidades, IBI, mantenimientos, etc...)	9.457.646	8.586.758
Izakinen aldaketak /Variación de existencias de viviendas de Tanteo (Nota 11)	137.977	-402.286
	9.628.349	8.833.628
Bizigune errenta ordaintutak / Costes por rentas del "Programa Bizigune"	25.706.115	27.330.951
Guztira/Total	35.334.464	36.164.579

Pertsonal-gastuak

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

Gastos de personal

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

	Eurotan / Euros	
	2017	2016
Soldatak, lansariak eta antzekoak / Sueldos, salarios y asimilados		
Soldatak eta lansariak / Sueldos y salarios	3.212.241	3.088.107
Kalte ordainketak / Indemnizaciones	2.494	7.519
	3.214.735	3.095.626
Karga sozialak / Cargas Sociales		
Enpresaren kontu gizarte-segurantza / Seguridad social a cargo de la empresa	840.432	830.553
Beste gastu social batzuk / Otros gastos sociales	60.157	29.219
	900.589	859.772
	4.115.324	3.955.398

23. <u>Ingurumenari buruzko informazioa</u>

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

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

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

23. <u>Información sobre Medio Ambiente</u>

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

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

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

24. Bestelako informazioa

Auditoretzako zerbitzu-sariak

2017ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 17.280 euro izan dira (17.280 euro 2016eko ekitaldian). 2017ko ekitaldian, sozietateari 1.500 euro fakturatu du enpresa auditoreak beste zerbitzu direla eta. Auditorei lotutako elkarteek ez dute bestelako zerbitzurik eman (zero euro auditoreari lotutako sozietateek emandako bestelako zerbitzu profesionalengatik 2016eko ekitaldian).

Plantilla

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

24. Otra Información

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 17.280 euros (17.280 euros en el ejercicio 2016). Adicionalmente, durante el ejercicio 2017, se ha facturado por importe de 1.500 euros a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora.No se han prestado servicios por sociedades vinculadas a la firma auditora (cero euros por otros servicios profesionales prestados por sociedades vinculadas al auditor en el ejercicio 2016).

Plantilla

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

	Nº medio de empleados		Nº medio de personas con discapacidad (*)
Categorías	2017	2016	2017/ 2016
Altos directivos	1	1	-
Directores	5	3	-
Técnicos	29	29	-
Administrativos	48	49	-
	83	82	-

(*) Nº medio de personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento

Gainera, 3/2007 Lege Organikoak eskatutakoa betez, hemen sozietateko langileen eta administratzaileen sexu-banaketa adierazten da, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31koak, hurrenez hurren, kategoriaka banakatua:

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

	31.12.2017			31.12.2016		
	Nº de personas			Nº de personas		
Categoría	Nº Hombres	Nº Mujeres	Total	Nº Hombres	Nº Mujeres	Total
Administradores	5	2	7	5	2	7
Altos Directivos		1	1	-	1	1
Directores	4	1	5	3	-	3
Técnicos	11	19	30	12	18	30
Administrativos	7	46	53	5	48	53
	27	69	96	25	69	94

25. Itxi osteko egitateak

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

25. Hechos Posteriores al Cierre

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

2017ko URTALDIKO KUDEAKETAREN TXOSTENA

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

1. NEGOZIOAREN BILAKAERA:

2017ko ekitaldian ALOKABIDE sozietate publikoa EAEko babestutako alokairura bideratutako kudeatzaile nagusia izan da, eta Eusko Jaurlaritzaren kolaboratzaile nagusia ere bai, etxebizitzaren politikak eta 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzari buruzkoa, garatzean.

Momentu honetan, ekintza publikoaren lehentasunetako bat da etxebizitzaren alorrean alokairuko etxebizitza publikoaren garapenean. Hori dela eta, ALOKABIDE ezinbestekoa da hura gauzatzeko instrumentu eraginkor eta espezializatu bat izateko, Eusko Jaurlaritzako Plan Gidariak markatzen dituen oinarrizko zuzentarauekin bat doana, EAEko alokairu sozialaren sustatzaile gisa egonkortuz, baita alokairu erregimeneko etxebizitza publikoen parkeen eta etxebizitza hutsen mugikortasun programen kudeaketako erreferente ere, babestutako alokairuan erabiltzeko, alokairuan aholku emanez, lagunduz, eta alokairua EAEko gizartean etxebizitza bat eskuratzeko bide bezala sustatuz. Bere esperientzia autonomia erkidegoko instituzio eta administrazio publiko ezberdinentzat bide eta erreminta da.

ALOKABIDEK BIZIGUNE etxebizitza hutsen programaren kudeaketan duen esperientzia Eusko Jaurlaritzarentzat oinarrizko pieza izan da ASAP Programa egonkortzeko, titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairu merkatuan sartzea erraztea helburu duena, errentarientzako prezio eskuragarri batean, Homologatutako Agente Kolaboratzaile gisa erregistratuz.

Gainera, babestutako etxebizitzaren erosketa - salmenta eragiketetan parte hartu dute, ALOKABIDEK haztatze eta atzera egiteko eskubidearen gauzatzearen jarduna duelako EAEko administrazioaren alde komunitateko babestutako etxebizitzaren parkearen gainean, eta babestutakoak izendatutako etxebizitzak transmititzeko eragiketetan bitartekaritza ere.

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

En el ejercicio 2017 la sociedad pública ALOKABIDE ha sido la principal gestora de viviendas destinadas al arrendamiento protegido de la CAPV y el colaborador principal del Gobierno Vasco en el desarrollo de las políticas de vivienda y de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

En este momento, constituye una de las prioridades, sino la principal, de la acción pública en materia de vivienda el desarrollo de la vivienda pública en alquiler por lo que resulta imprescindible ALOKABIDE 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 ALOKABIDE en la gestión del programa de vivienda vacía BIZIGUNE, ha sido una pieza fundamental para el Gobierno Vasco en la consolidación 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.

Además, ha intervenido en las operaciones de compra – venta de vivienda protegida, ya que ALOKABIDE 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

2017ko eragiketa nagusiak hauek izan dira:

a) 12.131 alokairu erregimeneko etxebizitzen kudeaketa itxi da. Parke edota programek kudeatutako etxebizitzen banaketa honakoa da:

1. Parque propioa: 4.169
2. Gobernu Parkea: 3.306
3. Bizigune programa: 4.317
4. Asap programa: 190
5. Beste batzuk: 149

b) 203 etxebizitza berri erosi dira jabetzan: Araban 170 etxebizitza Gasteizen, Gipuzkoan 32 etxebizitza Irunen eta eroslehentasuneko eskubidea erabiliz etxebizitza bat Bilbon.

c) Gobernu parkea 112 etxebizitzetan handitu da.

d) 197 etxebizitza berri sartu ziren Bizigune programan, 522 usufruktu kontratu berritu ziren eta 1.633 alokairu kontratu sinatu ziren.

e) ASAP programa 66 etxebizitzekin gehitu da.

2. GURE KUDEAKETA SISTEMAN AURRERA EGINEZ

Alokabideren jarduera Eusko Jaurlaritzak etxebizitzen alokairu babestuaren eta, bereziki, gizarte etxebizitzen modalitatearen alde egindako apustu irmoan oinarritzen da.

Alokairuaren politikaren bidez etxebizitzaren gizarte funtzioa garatzeko Eusko Jaurlaritzaren mendeko sozietate publikoa gara. Hala, alokairu babestuaren araubidean etxebizitzak mugitu eta kudeatzen ditugu, pertsonek behar hori egiaztatzen badute eta iraunkortasunaren irizpideetan oinarrituta jarduten dugu. Halaber, EAEn nahasiak dauden beste eragile publiko-pribatu batzuekin koordinatzen gara.

largo del año 2017, destacamos las principales realizaciones:

a) Se cierra el ejercicio con la gestión de 12.131 viviendas en régimen de alquiler.La distribución de viviendas gestionadas por parques y/o programas es la siguiente:

1. Parque Propio: 4.169
2. Parque Gobierno: 3.306
3. Programa Bizigune: 4.317
4. Programa ASAP: 190
5. Otros: 149

b) Se han adquirido 203 nuevas viviendas en propiedad: en Araba, 170 viviendas en Vitoria-Gasteiz, en Gipuzkoa, 32 viviendas en Irun y también se ha adquirido una vivienda, ejerciendo el derecho de tanteo, en Bilbao.

c) Se incrementa el parque de Gobierno en 112 viviendas y anejos.

d) Se incorporaron 197 nuevas viviendas al programa Bizigune, se renovaron 522 contratos de usufructo y se firmaron 1.633 contratos de arrendamiento.

e) Se incrementa en 66 viviendas el programa ASAP

2. AVANZANDO EN NUESTRO SISTEMA DE GESTIÓN

La actuación de Alokabide se enmarca en la apuesta decidida del Gobierno Vasco por el alquiler protegido de viviendas, en especial en la modalidad de viviendas sociales.

Somos la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler, de forma que movilizamos y gestionamos vivienda en régimen de alquiler protegido para las personas que acrediten necesidad de la misma, actuando en base a criterios de sostenibilidad y de forma coordinada con otros agentes público-privados implicados de la CAE.

Pertsonak Alokabiden garrantzitsuak dira: adjudikaziodunak, errentariak, jabeak, baita beste erakunde eta enpresa batzuetako gainerako pertsonak ere. Halaber, garrantzitsuak gara Alokabiden lanean dihardugun pertsonak; hain zuzen ere, kalitatezko alokairu publikoa eskaintzeko ahaleginean dihardugun pertsonak.

Las personas son importantes en Alokabide: Lo son los adjudicatarios y adjudicatarias, inquilinos e inquilinas, propietarios y propietarias, así como el resto de personas de otras instituciones, empresas y entidades. Y lo somos también las personas que trabajamos en Alokabide; personas que nos esforzamos por ofrecer un alquiler público de calidad.

Ildo horri eutsiz, gure ikuspegian jasotzen dugun bezala "etxebizitzaren politika garatzean Eusko Jaurlaritzarako oinarrizko eragilea eta eskearen beharrei erantzuteko eskaintza moldatzearen bidez alokairu babestua eraginkortasunez eta iraunkortasunez kudeatzean erreferentzia" izan nahi dugu. Hala, "etxebizitzaren gizarte erabilera optimizatzen laguntzea" dugu helburu.

Así, tal y como recogemos en nuestra Visión aspiramos "a ser un agente fundamental para el Gobierno Vasco en el desarrollo de la política de vivienda y referente en la gestión del alquiler protegido a través de la adecuación de la oferta para dar respuesta a las necesidades de la demanda de forma eficiente y sostenible; y contribuyendo a optimizar el uso social de la vivienda."

Herritarrekiko gure zerbitzu-bokazioa betetzeko, gure intereseko taldeari arreta eskaintzeko, gure zeregina eta ikuspegia garatzeko eta gure estrategia lortzeko, Alokabidek konpromisoa du kudeaketa sistema integratua diseinatu, ezarri eta hobetzearekin. Horretan honako baldintza hauek sartuko dira: kalitatea, lan arriskuen prebentzioa, ingurumena, bikaintasuna, iraunkortasuna, gobernu ona, gardentasuna eta gure jarduera garatzen laguntzen duten bestelako alderdiak.

Para cumplir con nuestra vocación de servicio a la ciudadanía, la atención a nuestros grupos de interés, el desarrollo de nuestra misión y visión y la consecución de nuestra estrategia, en Alokabide estamos comprometidos con el diseño, implantación y mejora de un Sistema Integrado de Gestión que incluya requisitos de Calidad, Prevención de Riesgos Laborales, Medio Ambiente, Excelencia, Sostenibilidad, Buen Gobierno, Transparencia y aquellos otros aspectos que contribuyan al desarrollo de nuestra actividad.

Alokabiden hainbat lerrotan lanean ari gara, herritarrekiko gure zerbitzua hobetzeko eta, xede horrez, modu koordinatuan askotariko alderdiak kudeatzen ditugu, hala nola, zerbitzuen zorroa, bezeroaren esperientzia, kudeaketan bikaintasuna, berrikuntza eta enpresaren gizarte erantzukizuna.

En Alokabide trabajamos en distintas líneas con el objetivo de mejorar nuestro servicio a la ciudadanía gestionando de forma coordinada diferentes cuestiones como la cartera de servicios, la experiencia de cliente, la excelencia en la gestión, la innovación, y la responsabilidad social empresarial entre otras.

Gure kudeaketa sistema integratua garatzean honako helburuak lortu nahi dira:

- Pertsonengan proiektu partekatuaren kide izatearen sentimendua sorraraztea.
- Erakundea bezeroekiko orientatzea eta, horretarako balio ekarpen desberdina egitea.
- Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.

El desarrollo de nuestro sistema integrado de gestión pretende:

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

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

Hori guztia lan sistematikak berraztertu eta kudeaketa beharrei doitzeko PDCA logikaren eta helburuak, ikuspegia, hedadura, ebaluazioa eta ikuskapena finkatzeko REDER logikaren gainean. Izan ere, Alokabidek eskainitako zerbitzua hobetzeko funtsezkotzat jotzen ditu eta, beraz, bere helburuak lortzeko ezinbestekoak dira.

Azkenik, ondoren 2017. urteko zenbait proiektu eta ekintza azpimarratuko dira, herritarrekiko zerbitzua, eraginkortasuna eta efizientzia eta ALOKABIDEren emaitzak hobetzeko izan baitira:

- Prozesuen mapa berria finkatzea.
- Lan operatiboaren hainbat sistematika berraztertu eta optimizatzea.
- ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritzea.
- Zentrora bezeroaren proiektua sendotzea.
- ERP berria ezarri eta egonkortzeko 1. fasea.
- Gure kudeaketa txostena argitaratzea.
- Delituak prebenitzeko kudeaketa sistema ezartzea.
- Bezeroekiko bide eta komunikazioak hobetzea, bezeroekin komunikazioen talde ikuskatzailearen lana barne.
- Erkidegoan esku hartzeko proiektuak (EEHP) abian jartzea; jada abian daude hiru lurraldeetan eta bezero bezala Erkidegoarekin lanean oinarritzen dira. Gasteizen EEHP lehenengo Erkidegoan Esku Hartzeko Proiektua gauzatzea. Zehazki, Zabalgana 314 sustapenean garatu da honako helburu

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

Todo esto sobre una lógica PDCA de revisión y ajuste de sistemáticas de trabajo a las necesidades de gestión y la lógica REDER de fijación de objetivos, enfoque, despliegue, evaluación y revisión de los mismo en cada uno de los aspectos de trabajo, y que Alokabide sigue considerando clave para la mejora del servicio prestado y por tanto de la consecución de los objetivos que tiene encomendados.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2017 con el objetivo de mejorar el servicio a la ciudadanía, la eficacia y la eficiencia así como los resultados de ALOKABIDE:

- Consolidación del nuevo Mapa de Procesos
- Revisión y optimización de diversas sistemáticas de trabajo operativo
- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001
- Afianzamiento del proyecto de Cliente al centro
- Implantación y fase 1 de estabilización de un nuevo ERP
- Publicación de nuestra memoria de gestión
- Implantación de un sistema de gestión para la prevención de delitos
- Mejoras en las distintas vías y comunicaciones con los clientes, incluido el trabajo del equipo revisor de comunicaciones con la clientela
- Puesta en marcha de los Proyectos de Intervención Comunitaria (PIC), ya están en marcha en los tres territorios, y se centran en un trabajo con la Comunidad como cliente. Realización del primer Proyecto de Intervención Comunitaria PIC realizado en Vitoria ,

orokorrarekin: erkidegoaren bizikidetasuna, integrazioa eta gizarte kohesioa hobetzea.

- AUGE (norberaren energia kudeaketa) taldetik eta gizarte berrikuntzaren proiektu pilotu gisa, energia pobreziaren aurkako jarduera ekimena abiaraztea gure etxebizitzetan dauden pertsonen artean.
- Batetik, arreta eta zerbitzurako irizpideak nahiz estandarrak eta komunikazio bitartekoak zehazteko eta, bestetik, bezeroa gure kudeaketaren erdian jarriz proiektu pilotua bultzatzeko zeharkako gunea sortzearen beharra ikusi zenez, 2015. urtearen amaieran eratu zen talde traktorea ixtea.

- Korporazioaren logotipoak eta estiloaren eskuliburua eguneratzea.
- Bizkaian Bezeroekin Focus Group: Bizkaian gure bezeroen iritziak zuzenean ezagutzea.

- Alokabidek, Patricia Val bere zuzendari nagusiaren bidez, azkeneko Building Construmat Bartzelonako Nazioarteko Eraikuntza Ferian parte hartu du, maiatzaren 23tik 26ra.

- Sortzen dugun balio sozioekonomikoa zenbatzeko GEAccountingekin (Deustuko Unibertsitatea, EHU eta Mondragon Unibertsitatea) Alokabideren lankidetza amaitzea.

3. PERTSONEN KUDEAKETA

Alokabidek bere pertsonen garapen pertsonal eta profesionala bilatu eta sustatzen du eta, xede horrez, beren esku, besteak beste, hurrengo neurriak jartzen ditu: prestakuntza jarduerak, barne sustapenak, ordu malgutasuna, senitartekoen zaintza erraztea, egoitzatik toki hurbilenetan lana garatzeko aukera, eta abar. Helburua pertsona taldea antolatzea da. Ildo horri jarraiki, 2017. urtean Alokabiden Gizonen eta Emakumeen arteko I. Berdintasun Plana ezartzen amaitu da eta, ondorioz, Alokabideko pertsona guztiak sentsibilizatzeko eta mintzaira barneratzailea erabiltzeko prestakuntza ekintzak gauzatu dira.

exactamente en la promoción de Zabalgana 314 con el objetivo general: mejorar la convivencia, integración y la cohesión social de la comunidad.
- Desde el equipo AUGE (AutoGestión Energética) y como proyecto piloto de innovación social lanzamiento de una iniciativa de actuación contra la pobreza energética en personas de nuestro parque de viviendas.
- Cierre del Equipo Tractor que surgió a finales de 2015 desde la necesidad de crear un espacio transversal para establecer criterios, estándares de atención y servicio, canales de comunicación, e impular proyectos piloto poniendo al cliente en el centro de nuestra gestión
- Actualización del manual de estilo y logos de corporativos
- Focus group con Clientes en Bizkaia de primera mano las opiniones de nuestros clientes en Bizkaia
- Alokabide, por medio de Patricia Val su Directora General, ha participado en la última feria de Construcción Internacional Barcelona Building Construmat celebrada durante los días 23-26 de mayo en Barcelona.
- Finalización de la colaboración de Alokabide con GEAccounting (Universidad de Deusto, UPV y Universidad Mondragón), para cuantificar el valor socio-económico que generamos.

3. GESTIÓN DE PERSONAS:

Alokabide busca y facilita el desarrollo personal y profesional de sus personas, poniendo a su disposición medidas tales como actividades de formación, promociones internas, flexibilidad horaria, facilidades para el cuidado de familiares, posibilidad de desarrollo del trabajo en el centro más cercano al lugar de residencia, etc., con el objetivo de disponer de un equipo de personas. En este sentido, durante este año 2017 se ha terminado de implementar el I Plan para la Igualdad entre Hombres y Mujeres de Alokabide y en consecuencia se han realizado acciones formativas de sensibilización y de lenguaje inclusivo para todas las personas de Alokabide. Durante el 2018 se realizará un

2018. urtean berdintasunari buruzko diagnostiko berria eta dagokion plana egingo da.

nuevo diagnóstico de igualdad y su consecuente plan.

2017. urtean komunikazio bitartekoak eta lankidetza guneak finkatzeko lanean aritu da, aurreko urteetan definitu ostean. Helburua pertsonen garapenean barne komunikazioa eta koordinazioa erraztea da.

Durante el 2017 se ha trabajado para afianzar canales de comunicación y espacios de trabajo colaborativo definidos en años anteriores, cuyo objetivo es el favorecer la comunicación interna y la coordinación en el desarrollo de la de las personas.

Bi urtez behingo aldizkakotasunarekin lan giroari eta arrisku psikosozialei buruzko galdeketak egiten ditugu, pertsonen asetze maila ezagutzeko. Horietatik abiatuta, etengabe hobetzeko ekintzak definitzen dira. 2017. urtean definitutako ekintza zuzentzaileak ezarri dira, arrisku psikosozialei buruzko azkeneko galdeketan antzeman zen egoera hobetzeko. 2017ko azaroan galdeketa berria egin dugu. Lehenengo analisian aurreko galdeketarekiko egungo egoerak onera egin du eta 2018. urtean landu beharreko estrategia berriak definituko ditugu, ase gabe gelditu diren egoerak murriztu edota deuseztatzeko.

Con una periodicidad bienal, realizamos encuestas de clima laboral y de riesgos psicosociales, para conocer el grado de satisfacción de las personas, a partir de las cuales se definen acciones con el objetivo de mejora continua. Durante el 2017, se han implementado las acciones correctoras definidas y que estaban encaminadas a mejorar la situación detectada en la última encuesta de riesgos psicosociales realizada. En noviembre de 2017 hemos vuelto a realizar esa encuesta. En un primer análisis la situación actual ha mejorado con respecto a la encuesta anterior y durante este año 2018 volveremos definir nuevas estrategias a trabajar para reducir y/o eliminar las situaciones de insatisfacción detectadas.

2017. urtean ALOKABIDE GARATZEN izeneko proiektua egonkortu da eta sozietatearen organigraman aldaketaren bat egin da. Horri esker, 2014. urtean definitu zen antolaketa egitura orekatuagoa gelditu da. Aipatu aldaketen azken helburua sozietatea estrategikoki antolatu eta finkatzea da. Ildo horri eutsiz, oinarri sistematikoarekin modu harmonizatuan pertsonak lerrokatu dira eta proposatutako kultur aldaketa are gehiago finkatzea lortu da. Halaber, erakundearen prozesu operatiboak hobetu dira.

Durante el 2017 se ha estabilizado el proyecto denominado ALOKABIDE GARATZEN, junto con algún cambio en el organigrama de la sociedad y que ha permitido un mayor equilibrio de la estructura organizativa definida en el año 2014. El fin último de esos cambios no es otro más que ordenar estratégicamente y afianzar la sociedad, de forma que se ha logrado alinear a las personas de forma armonizada en clave sistémica, logrando que se consolide, aún más, el cambio cultural propuesto y se mejoren los procesos operativos de la organización.

Gogorarazteko, ALOKABIDE GARATZEN proiektuan, besteak beste, honako helburuak landu ziren:

- Antolaketa kultura berria ezartzea.

Para recordar, en el proyecto ALOKABIDE GARATZEN, se trabajaron, entre otros, los siguientes objetivos:

- Implementación de una nueva cultura organizativa.

- Alokabideren pertsonak eta taldeak estrategikoki lerrokatzea, enpresaren estrategia ulertu eta egunerokotasunarekin konektatzeko.
- Lidergoaren abileziak trebatuz goi mailako errendimenduko taldeak ezartzea.
- Jokabide hori sendotzen duten ohiturak trebatuz jarrera berriztatzailea garatzea.
- Erakundearen helburuetara iristeko lankidetza ildoak sortzea lidergoaren rol estrategikoa garatzearen bidez.
- Helburuak lortzeko pertsonen sendotasun eta motibazio modura ulertuta, konpromisoa indartzea.
- Egitura orekatu, eraginkor, malgu eta iraunkorra definitzea, Alokabide barne eta kanpoko beharretara eta etor dakizkiokeen etorkizuneko erronketara egokitu ahal izateko.

2017. urtean Alokabidek erakundean proiektu solidarioak abian jartzen lagundu du eta, aldi berean, erakundearen pertsonek proiektuetan parte hartzea sustatu du.

4. SOZIETATEAREN AURREIKUS DAITEKEEN BILAKAERA

Alokabideren oinarrizko helburua da EAEko gizarte alokairuko etxebizitza parkeen kudeatzaile gisa erreferente izaten jarraitzea, besteren artean Etxebizitza Hutsen Programa -Bizigune Programari lotutako etxebizitzen parkea, Gobernu parkea eta gure kolaborazioa eskatzen eta behar duten instituzio edo sozietateen eta udalen parkea kudeatzen duen sozietatea izaten jarraitzea.

Alokabide lotuta dagoen Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak egokitzat jotzen dituen gizarte etxebizitzen promozio horiek eskuratzen jarraituko du.

Bizigune parkearen etxebizitzen gorakada aurreikusten da. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta

- Alineamiento estratégico de los equipos y personas de Alokabide para entender y conectar la estrategia de la empresa con el día a día.
- Implantación de equipos de alto rendimiento mediante el entrenamiento de habilidades de liderazgo.
- Desarrollo de la actitud innovadora entrenando hábitos que refuerzan esta actitud.
- Creación de líneas de colaboración para alcanzar las metas de la organización a través del desarrollo del rol estratégico del liderazgo
- Potenciamiento del compromiso entendido como fortalezas y motivación de las personas para conseguir los objetivos.
- Definir una estructura equilibrada, eficiente, flexible y sostenible que permita a Alokabide adecuarse a las necesidades internas y externas, y a los retos futuros que se puedan presentar.

Durante el año 2017, Alokabide ha seguido apoyando la puesta en marcha de proyectos solidarios en la organización y fomentando la participación de las personas de la organización en dichos proyectos.

4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

El objetivo fundamental para ALOKABIDE 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 Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, al cual se encuentra adscrita ALOKABIDE, entienda oportuno.

Se prevé un importante incremento de viviendas del parque Bizigune. El objetivo

Etxebizitza Sailaren helburu nagusia kuantitatiboki jauzi handia ematea da, eskuragarri dauden etxebizitzen osotasunean, alokairu erregimeneko etxebizitza eskaerari eta Etxebizitzaren Legean jasotakoari erantzuna emateko.

principal del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es dar un importante salto cuantitativo, en el total de viviendas disponibles para dar respuesta a la demanda de una vivienda en régimen de alquiler y en respuesta a lo recogido en la Ley de Vivienda.

Eusko Jaurlaritzako ASAP bitartekaritza programan kolaboratzaile gisa parte hartzen jarraituko du.

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

ALOKABIDEREN apustu estrategikoa produktu eta zerbitzuen dibertsifikazio handiagoa lortzera bideratuta dago, bezeroen behar eta aurreikuspenen araberako kalitate ereduekin, baita berrikuntzak eta hobekuntzak sartuz ere, jasangarritasunari gero eta protagonismo handiagoa emanez eta kudeaketa bezeroaren asebetetzera bideratuz.

La apuesta estratégica de ALOKABIDE 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.

Enpresaren beste helburu estrategikoetako bat da eragile ezberdinekin dituen aliantzak sustatzen jarraitzea, kudeaketan malgutasun eta eraginkortasun handiagoa lortzeko.

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.

5. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixterakoan, ALOKABIDEK ez zuen karteran azkio propiorik.

5. ACCIONES PROPIAS

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

6. IKERKETA ETA GARAPEN ARLOKO JARDUERAK

2017Ko ekitaldian ez dira eremu honetan jarduera aipagarririk burutu.

6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2017 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

7. ITXI OSTEKO EGITATEAK

Ekitaldia itxi ondoren ez da gertakari aipagarririk eman.

7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

8. FINANTZA ARRISKUARI BURUZKO GOGOETAK

628/2009 Dekretua argitaratu aurretik sinatutako maileguak, 2009ko abenduaren 30eko tipoena, Euriborra gehi %1eko diferentzial batekin finantzatu dira. Data horren ondoren sinatutako maileguak Euribor + %1,8 tipoan finantzatu dira. Mailegu batzuen eta besteen arteko interesen subsidiazioa ezberdina da. 2009Ko abenduaren 30 aurreko maileguetan subsidiazioa IRPH du erreferentzia. Erreferentzia tipoen garapena (Euribor eta IRPH) historikoki paraleloa da, beraz, zorraren kostua mugatuta dago. Data horren ondorengo maileguetan, subsidiazioa Euriborra du erreferentzia, beraz, mailegu horiek ALOKABIDERENTZAT finantza gastu eraginkorraren gaineko zalantza dagoela uste dugu, %0,99aren tipo eraginkorra izango dena eraginkor nominal motakoa, eta Ingurumen, Lurralde Antolaketa eta Etxebizitza Sailak ordainduko du ezberdintasuna.

Kontuan hartu behar da ALOKABIDE %100ean sozietate publikoa denez, malgutasun, jasangarritasun eta kaudimen handia ematen dion finantziazio marko batean funtzionatzeko aukera ematen diola. Testuinguru horretan, enpresak inbertsio eta finantza gaitasun indartsua du, eta herri-administrazioaren babesa dauka, zehazki Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailarena, eta Sailaren beraren urteko aurrekontuetan eta EAEko Aurrekontu Orokorretan leku bat dauka.

8. CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

Los préstamos firmados con anterioridad a 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 ALOKABIDE, que será un tipo efectivo del 0,99% de tipo efectivo nominal, sufragando el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda la diferencia.

Es importante tener en cuenta que el hecho de que ALOKABIDE 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 Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, obteniendo su parcela dentro de los Presupuestos anuales del propio Departamento y en el conjunto de Presupuestos Generales de CAPV.

URTEKO KONTUEN FORMULAZIOA

KUDEAKETAREN TXOSTENA

2017ko URTALDIA

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

E INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2017

Alokabide, S.A.U.
2017ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017

URTEKO KONTUEN FORMULAZIOA ETA KUDEAKETAREN TXOSTENA

Vitoria-Gasteizen, 2018ko martxoaren 26an, gaur bertan izandako Administrazioaren Kontseiluaren batzarrean hastutako erabakiaren arabera, zeinen bidez aho batez 2016ko Urteko Kontuen formulazioa eta Baltzuaren Kudeaketaren Txostena onartu baitira, Alokabide, S.A. kide bakarreko sozietatearen Administratzaileek Baltzuaren 2016ko urtaldiko Kontuak izenpetu dituzte, non, dena batuta, Balantzea, Irabazi eta Galeren Kontua, Ondare garbiko aldaketen egoera, Ekudiruaren joan-etorrien egoera, Memoria eta Kudeaketaren Txostena sartzen diren. Eta ados daudela erakusteko, Diligentzia hau izenpetu dute kontseilukide guztiek.

Osatzen duten 104 orrialdeetako bakoitza Kontua Urterokoak eta Kudeaketa-Txostena ikuskatuta dute Idazkariagatik Ez Administrazio Kontseiluaren Kontseilaria

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de marzo de 2018, y conforme al Acuerdo del Consejo de Administración adoptado en reunión celebrada en esta misma fecha, por el que se aprueba por unanimidad la formulación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017, los Administradores de Alokabide, S.A (Sociedad Unipersonal) firman las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2017, que comprenden como una unidad, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria y el Informe de Gestión, firmando en señal de conformidad esta Diligencia.

Cada una de las 104 páginas que componen las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión han sido visadas por el Secretario No Consejero del Consejo de Administración.

alokabide

Alokabide, S.A.U.
2017ko Ekitaldiaren urteko kontuen formulazioa / Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017

Sinatzaileak / Firmantes:

D. Iñaki Arriola López Jn.
(Lehendakaria / Presidente)

D. Pedro Javier Jauregui Fernández Jn.
(Lehendakariordea / Vicepresidente)

Dª Patricia Ainhoa Val Hevia And.
(Kontseilukidea / Vocal)

Dª Paloma Usatorre Mingo And.
(Kontseilukidea / Vocal)

D. Mario Yoldi Dominguez
(Kontseilukidea / Vocal)

D. Pablo Garcia Astrain
(Kontseilukidea / Vocal)

D. Javier Losa Ziganda
(Kontseilukidea / Vocal)

D. Alberto Arzamendi Ceciaga
(Idazkaria Ez Kontseilaria / Secretario No Consejero

ALOKABIDE, S.A.

KAPITAL- ETA USTIAPEN-AURREKONTUEN LIKIDAZIOA /
LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN

alokabide

USTIAPEN- ETA KAPITAL-AURREKONTUAK

PRESUPUESTOS DE EXPLOTACIÓN Y CAPITAL

KAPITAL AURREKONTUA- INBERTSIOAK
PRESUPUESTO DE CAPITAL - INVERSIONES

Euro / *Euros*

INBERTSIOAK *INVERSIONES*	AURREKONTUA *PRESUPUESTO* HASIERAKOA *INICIAL*	ALDAKETA *MODIFICACI.*	EGUNERATUA *ACTUAL*	EGINDAKOA *REALIZADO*	ALDEA *DIFERENCIA*	%
II. INBERTSIO UKIEZIN, MATERIAL, ONDASUN HIGIEZIN ETA BESTE BATZUEN GEHIKUNTZA ***AUMENTO DE INVERSIONES INTANGIBLES, MATERIALES, INMOBILIARIAS Y OTRAS***	**2.826.157**	**24.941.493**	**27.767.650**	**27.710.222**	**57.428**	**100**
1. IBILGETU UKIEZINA *INMOVILIZADO INTANGIBLE*	12.100	-----	12.100	-----	12.100	0
2. IBILGETU MATERIALA *INMOVILIZADO MATERIAL*	68.184	-----	68.184	22.856	45.328	34
3. ONDASUN HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK *INVERSIONES INMOBILIARIAS*	2.745.873	24.941.493	27.687.366	27.687.366	-----	100
III. FINANTZA-INBERTSIOEN GEHIKUNTZA ETA ONDARE-TRESNEN GUTXITZEA ***AUMENTO DE INVERSIONES FINANCIERAS Y DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO***	**-----**	**-----**	**-----**	**11.802**	**(11.802)**	*******
2. BESTELAKO FINANTZA-INBERTSIOAK *OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS*	-----	-----	-----	11.802	(11.802)	***
IV. PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN GUTXITZEA (ITZULKETA ETA AMORTIZAZIOA) ***DISMINUCIÓN DE INSTRUMENTOS PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)***	**26.370.926**	**-----**	**26.370.926**	**25.097.439**	**1.273.577**	**95**
2. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK *DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO*	17.175.379	-----	17.175.379	17.318.217	(142.838)	101
3. TALDEKO ENPRESEKIKO ETA ELKARTUEKIKO ZORRAK *DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS*	9.067.986	-----	9.067.986	7.308.831	1.759.155	81
4. BESTELAKO ZORRAK *OTRAS DEUDAS*	127.561	-----	127.561	470.301	(342.740)	396
INBERTSIOAK GUZTIRA ***TOTAL INVERSIONES***	**29.197.083**	**24.941.493**	**54.138.576**	**52.819.373**	**1.319.203**	**98**

alokabide

KAPITAL AURREKONTUA- FINANTZAKETA
PRESUPUESTO DE CAPITAL - FINANCIACIÓN

Euro / *Euros*

FINANTZAKETA *FINANCIACION*	AURREKONTUA *PRESUPUESTO* HASIERAKOA *INICIAL*	ALDAKETA *MODIFICACI.*	EGUNERATUA *ACTUAL*	EGINDAKOA *REALIZADO*	ALDEA *DIFE-RENCIA*	%
I. **USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU POSITIBOAK** ***FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN***	-----	-----	-----	5.185.861	(5.185.861)	***
III. **JASOKO DIREN TRANSFERENTZIAK, DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK** ***TRANSFERENCIAS, SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS A RECIBIR***	10.054.430	24.941.493	34.995.923	34.995.923	-----	100
IV. **ONDARE-TRESNEN GEHIKUNTZA ETA FINANTZA-INBERTSIOEN GUTXITZEA** ***AUMENTO DE INSTRUMENTOS PATRIMONIO Y DISMINUCIÓN DE INVERSIONES FINANCIERAS***	50.939	-----	50.939	28.686	22.253	56
4. BESTELAKO FINANTZA-INBERTSIOAK *OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS*	50.939	-----	50.939	28.686	22.253	56
V. **PASIBO FINANTZARIOKO TRESNEN GEHIKUNTZA** ***AUMENTO DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO***	12.175.379	-----	12.175.379	10.175.000	2.000.379	84
2. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK *DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO*	12.175.379	-----	12.175.379	10.175.000	2.000.379	84
VII. **ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GUTXITZE GARBIA** ***DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES***	6.916.335	-----	6.916.335	2.433.903	4.482.432	(35)
FINANTZAKETA GUZTIRA ***TOTAL FINANCIACIÓN***	29.197.083	24.941.493	54.138.576	52.819.373	1.319.203	98

alokabide

USTIAPEN AURREKONTUA- GASTUAK

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - GASTOS

Euro / *Euros*

	GASTUAK *GASTOS*	AURREKONTUA *PRESUPUESTO* HASIERAKOA *INICIAL*	ALDAKETA *MODIFICACI.*	EGUNERATUA *ACTUAL*	EGINDAKOA *REALIZADO*	ALDEA *DIFERENCIA*	%
I.	**PERTSONAL-GASTUAK** ***GASTOS DE PERSONAL***	**4.178.253**	**135.297**	**4.313.550**	**4.115.324**	**198.226**	**95**
	1. SOLDATAK, LANSARIAK ETA ANTZEKOAK *SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS*	3.159.131	135.297	3.294.428	3.214.735	79.693	98
	2. KARGA SOZIALAK ETA BESTE BATZUK *CARGAS SOCIALES Y OTROS*	1.019.122	-----	1.019.122	900.589	118.533	88
II.	**FUNTZIONAMENDU-GASTUAK** ***GASTOS DE FUNCIONAMIENTO***	**46.948.432**	**(135.297)**	**46.813.135**	**40.825.026**	**5.988.106**	**87**
	1. HORNIKUNTZAK *APROVISIONAMIENTOS*	42.304.649	-----	42.304.649	35.334.464	6.970.185	84
	2. KANPOKO ZERBITZUAK *SERVICIOS EXTERIORES*	4.285.688	(135.297)	4.150.391	5.199.122	(1.048.731)	125
	3. TRIBUTUAK *TRIBUTOS*	358.095	-----	358.095	291.440	66.655	81
III.	**GASTU FINANTZARIOAK** ***GASTOS FINANCIEROS***	**2.842.755**	**-----**	**2.842.755**	**2.251.656**	**591.099**	**79**
	2. HIRUGARRENEKIKO ZORRENAK *POR DEUDAS CON TERCEROS*	2.842.755	-----	2.842.755	2.251.656	591.099	79
VI.	**USTIAPEN-JARDUERETAKO DIRU-FLUXU POSITIBOAK** ***FLUJOS POSITIVOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN***	**-----**	**-----**	**-----**	**5.185.861**	**(5.185.861)**	*******
	GASTUAK GUZTIRA ***TOTAL GASTOS***	**53.969.440**	**-----**	**53.969.440**	**52.377.867**	**1.591.573**	**97**

alokabide

USTIAPEN AURREKONTUA- DIRU SARRERAK

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - INGRESOS

Euro / *Euros*

DIRU-SARRERAK *INGRESOS*	AURREKONTUA *PRESUPUESTO* HASIERAKOA *INICIAL*	ALDAKETA *MODIFICACI.*	EGUNERATUA *ACTUAL*	EGINDAKOA *REALIZADO*	ALDEA *DIFERENCIA*	%
I. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA ***IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS***	**28.395.312**	**-----**	**28.395.312**	**25.983.012**	**2.412.300**	**92**
1. SALMENTAK *VENTAS*	-----	-----	-----	101.190	(101.190)	***
2. ZERBITZU-EMATEAK *PRESTACIONES DE SERVICIOS*	28.395.312	-----	28.395.312	25.881.822	2.513.490	91
II. USTIAPENEKO BESTELAKO DIRU-SARRERAK ***OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN***	**-----**	**-----**	**-----**	**9.394**	**(9.394)**	***
IV. USTIAPENEKO TRANSFERENTZIAK ETA DIRU-LAGUNTZAK ***TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN***	**24.000.000**	**-----**	**24.000.000**	**24.000.000**	**-----**	**100**
V. SARRERA FINANTZARIOAK ***INGRESOS FINANCIEROS***	**1.574.128**	**-----**	**1.574.128**	**1.433.257**	**140.871**	**91**
2. BALORE NEGOZIAGARRI ETA BESTELAKO FINANTZA-TRESNENAK *DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS*	1.574.128	-----	1.574.128	1.433.257	140.871	91
VI. ORDAINTZEKO KONTUEN GEHIKETA ETA KOBRATZEKO KONTUEN GUTXITZE GARBIAK ***AUMENTO CUENTAS A PAGAR Y DISMINUCIÓN CUENTAS A COBRAR NETOS***	**-----**	**-----**	**-----**	**952.204**	**(952.204)**	***
DIRU-SARRERAK GUZTIRA ***TOTAL INGRESOS***	**53.969.440**	**-----**	**53.969.440**	**52.377.867**	**1.591.573**	**97**

ALOKABIDE, S.A.

PROGRAMATURIKO HELBURUEN BETETZE MAILARI BURUZKO MEMORIA /
MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS

alokabide

Jarraian, 2017ko ekitaldirako programatutako helburuen betetze maila zehazten dugu, desbideratze aipagarrienen iruzkin labur bat sartuz:

A continuación detallamos el grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio 2017, incluyendo un breve comentario de las desviaciones más significativas:

Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Gestor principal de viviendas en alquiler	Total viviendas: 13.246 Distribución por parques: • Parque propio: 3.878 • Bizigune: 5.200 • Gobierno: 3.322 • Ayuntamientos: 71 • Otros: 475 • ASAP: 300	Total viviendas: 12.254 Distribución por parques: • Parque propio: 4.169 • Bizigune: 4.317 • Gobierno: 3.306 • Ayuntamientos: 71 • Otros: 201 • ASAP: 190	La desviación se debe principalmente al descenso del número de viviendas del Programa Bizigune por la disminución de la renta máxima a pagar a los propietarios a 450 €. En el ejercicio 2017 se cambia este importe máximo a 525 € por lo que se espera que la tendencia cambie radicalmente y el parque Bizigune comience a aumentar paulatinamente.
Parque propio: Compras, desocupación, renta media e insolvencias	Viviendas adquiridas: 32 Desocupación: 5% Renta media inquilino: 222 € mes Insolvencias: 4%	Viviendas adquiridas: 202 Desocupación: 5% Renta media inquilino: 217 € mes Insolvencias: 3,2%	La desviación en viviendas adquiridas se debe a que a finales de 2017, con la aportación extraordinaria de 35 millones de euros en forma de subvención, se ejerció el derecho de compra sobre 170 viviendas que teníamos gestionadas en AROC (Alquiler en régimen con opción de compra)
Bizigune: Desocupación, contratos con propietarios, renta media e insolvencias	Desocupación: 7% Contratos con propietarios: 5.200 Renta media inquilino: 255 € mes Insolvencias: 4%	Desocupación: 8% Contratos con propietarios: 4.317 Renta inquilino: 223 € mes Insolvencias: 2,5%	La desviación en el número de contratos con propietarios se debe a que el 50% de los propietarios han declinado renovar el contrato a su vencimiento hasta mitad de año 2017. Con el cambio del importe máximo de renta a pagar a 525 € la tendencia ha cambiado.
Intermediación y adquisición de VPO por el derecho de tanteo y retracto.	Expedientes iniciados: 20 Expedientes cerrados: 5 Viviendas a comprar: 2	Expedientes iniciados: 7 Expedientes cerrados: 2 Viviendas a comprar: 1	Las viviendas adquiridas mediante el derecho de tanteo se ponen a disposición de la demanda de vivienda en alquiler. .Las compras de viviendas se limitan a casos extraordinarios.

2017. ekitaldirako programatutako helburuekiko Alokabideren desbideratze nagusiek Bizigune programarekin zerikusia dute. Aurreko ekitaldietan jabeei gehienez 450 euroko jarritako mugarekin ekitaldi honetan kontratu berrituen tasa % 50 izan zen. Gainera, programan ez ziren etxebizitza berriak

Las principales desviaciones de Alokabide respecto a los objetivos programados para el ejercicio 2017 están ligadas al programa Bizigune. Con la limitación que se produjo en ejercicios anteriores fijando el importe máximo a pagar a los propietarios en 450 euros, la tasa de contratos

sartu. Premiazko neurri modura, 2017. urtean ordaindu beharreko gehieneko errenta 525 eurora igo zen eta, horren ondorioz, berrikuntzen joera erabat aldatu zen eta kopuruaren murrizketa eten egin zen. Era berean, programan etxebizitza berriak sartzen hasi ziren.

renovados era del 50%, además de que no entraban nuevas viviendas en el programa. Como medida urgente, en 2017 se incrementó la renta máxima a pagar a 525 euros lo que produjo inmediatamente que la tendencia de las renovaciones cambiara radicalmente y se paralizó la caída del parque. También empezaron a entrar nuevas viviendas en el programa.

Gainera, batez besteko errentak eta, bide batez, diru-sarrerak arinki jaitsi dira etxebizitzari buruzko legea aplikatzearen ondorioz. Hala, horiekiko eskubidea zuten familiei, diru-sarrera txikiagoak zituztenei, esleitu zaizkie etxebizitzak.

Además, las rentas medias, y por tanto los ingresos, han disminuido ligeramente por la aplicación de la Ley de Vivienda, adjudicando vivienda a las familias con derecho a la misma y con menos ingresos.

Halaber, kaudimenik ezaren % helburua baino hobea izateko ahalegin handia egin da, nahiz eta 2017. urtean kudeaketa ekonomikoaren inguruko aplikazio informatikoa aldatu eta, ondorioz, ekitaldiaren zati handi batean zorraren jarraipenik ezin izan dute egin, Alokabiden ohikoa den bezala.

También destacamos el gran esfuerzo realizado para conseguir que el % de insolvencias haya resultado mejor que el objetivo, a pesar de que en 2017 ha habido cambio de aplicación informática de gestión económica y no se ha podido realizar el seguimiento de las deudas durante gran parte del ejercicio como suele ser habitual en Alokabide.

Lehentasunez erosteko jarduerari dagokionez, erosketak salbuespenezko kasuetara mugatzen dira, finantzatzeka beharrak gutxitzeko xedez, beraz, jarduerak Alokabiden geroz eta garrantzi txikiagoa du.

En cuanto a la actividad de tanteos, se limitan las compras a casos excepcionales con el objetivo de minorar las necesidades de financiación, por lo que la actividad cada vez es más residual en Alokabide.