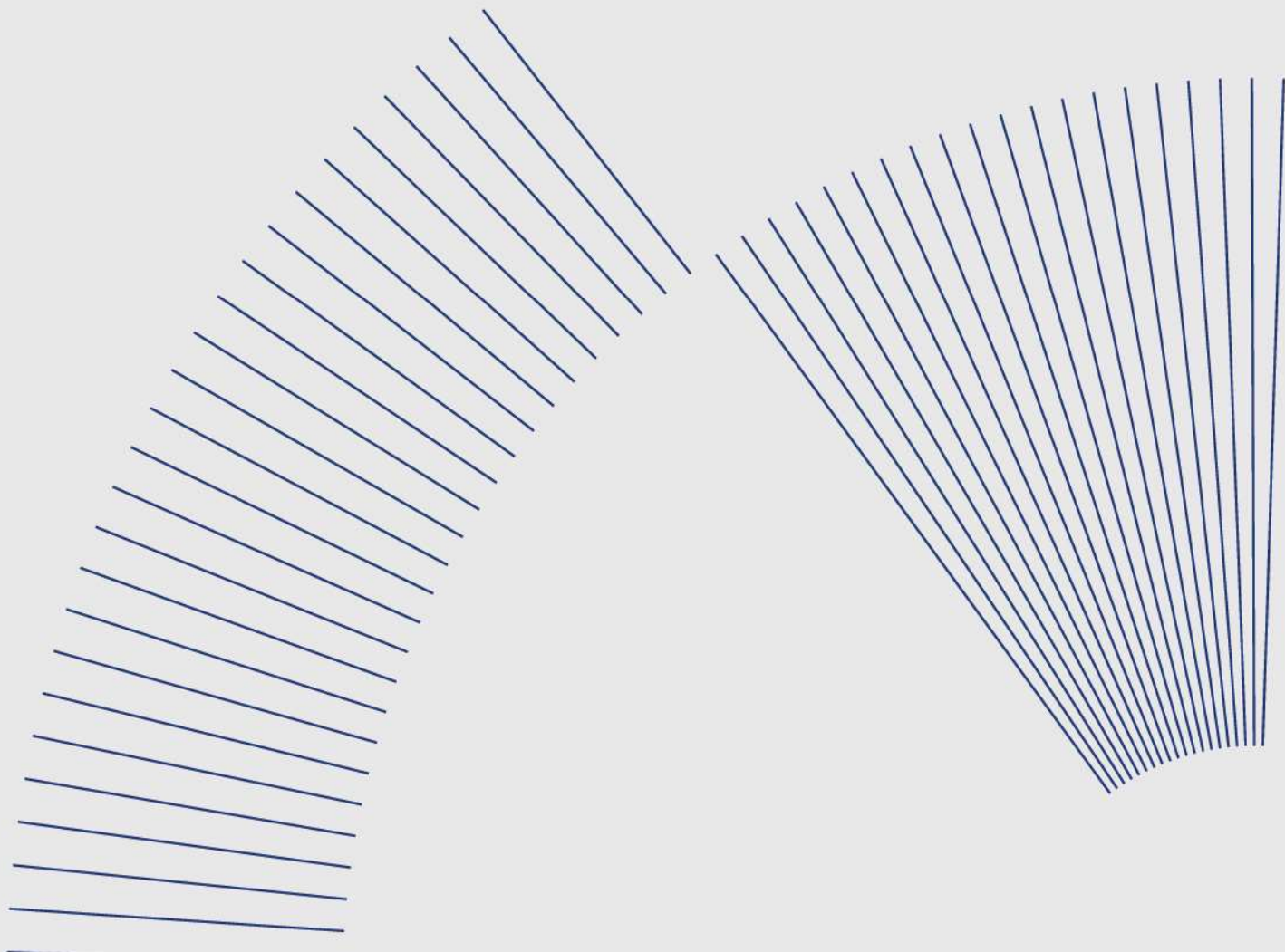




WISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.

**2024 EKITALDIKO URTEKO KONTUAK ETA KUDEAKETA TXOSTENA, AUDITORE
INDEPENDIENTE BATEK EGINDAKO IKUSKARITZA TXOSTENAREKIN BATERA**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024, JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**



AUDITORE INDEPENDENTE BATEK
EGINDAKO URTEKO KONTUEN
AUDITORETZA-TXOSTENA

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. –
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA,
E.A.U.ren Akziodunei

Iritzia

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. –
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA,
E.A.U.ren (Sozietatea) urteko kontuak ikusku
ditugu. Urteko kontu hauek, 2024ko abenduaren
31ko balantzeak, eta aipatutako datan bukatutako
ekitaldiari dagozkion galdu-irabazien kontuak,
ondare garbiaren aldaketen egoera-orriak, diru-
fluxuen egoera-orriak eta memoriak osatzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek, arlo
esanguratsu guztietan, Sozietatearen 2024ko
abenduaren 31ko ondarearen eta egoera
finantzarioaren irudi fidela adierazten dute, baita
data horretan bukatu den ekitaldiari dagozkion
emaitzen eta diru-fluxuena ere, aplikagarria zaion
informazio finantzarioaren araudiarekin bat etorritik
(memoriaren 2.1 Oharrean adierazten dena), eta,
bereziki, bertan agertzen diren kontabilitate-
printzipio eta -arauekin.

Iritzia emateko oinarria

Ikuskaritza lana, Espainian indarrean dagoen
ikuskaritzaren arautegia jarraituz egin dugu. Arau
horien arabera dagozkigun erantzukizunak, *Kontu-
ikuskariaren erantzukizuna urteko kontuen
ikuskaritza dela* eta atalean zehazten dira.

Sozietatetik independenteak gara, Espainiako urteko
kontuen ikuskaritzan jarraitu beharreko etika
eskakizunen arabera (independentsia eskakizuna
barne), ikuskaritzaren arautegian xedatutakoarekin
bat. Zentzu horretan, ez dugu kontu-ikuskaritza ez

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE

A los Accionistas de VIVIENDA Y SUELO DE
EUSKADI, S.A.U. – EUSKADIKO
ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVIENDA
Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U. – EUSKADIKO
ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U. (la
Sociedad), que comprenden el balance al 31 de
diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y
ganancias, el estado de cambios en el patrimonio
neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria
correspondientes al ejercicio anual terminado en
dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas
expresan, en todos los aspectos significativos, la
imagen fiel del patrimonio y de la situación
financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de
2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo
correspondientes al ejercicio terminado en dicha
fecha, de conformidad con el marco normativo de
información financiera que resulta de aplicación
(que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y,
en particular, con los principios y criterios contables
contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes de la Sociedad de
conformidad con los requerimientos de ética,
incluidos los de independencia, que son aplicables
a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España
según lo exigido por la normativa reguladora de la

den beste zerbitzurik eman, eta ez da inongo egoerarik gertatu zeinak aipatutako araudi-erregulatzailearen arabera ezinbestekoa den independentzia arriskuan jarri zezakeen.

Lortutako ikuskaritza ebidentziak gure ikuskaritza iritzirako nahikoa eta egokia den oinarria ematen digula deritzogu.

Ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak

Gure iritzi profesionalaren arabera, ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak ekitaldi honetako urteko kontuen ikuskaritzan hutsegite garrantzitsuak egoteko arrisku esanguratsutzat hartutakoak dira. Arrisku hauek, gure ikuskaritzaren testuinguruan urteko kontuen osotasunean hartu dira kontuan, baita horiei buruzko gure iritzian ere, eta ez dugu arrisku hauei buruzko iritzi bereizirik ematen.

Horniduren zenbatespena-

Sozietatea, bere ohiko jardueraren bilakaeraren ondorioz, hainbat prozedura judizialetan dago sartuta. Oraindik ebatzeke dauden prozedura horiek esleipendunekin erreklamazio irekiak dituzten eta jadanik amaituta dauden zenbait sustapeni dagozkie. Horrez gain, badaude beste zenbait egoera, oraindik prozesu judizialen mende ez daudenak baina, hala ere, hornidurak erregistratu behar izan dituztenak, hala nola: bermeengatiko kostuak eta urbanizazio, obra eta erremateengatiko kostuak, zeintzuk saldutako lursail eta sustapenei eta egindako obrei baitagozkie eta oraindik ordaindu gabe baitaude; bezeroek egindako erreklamazioen bermezeko hornidura; eta, halaber, Sozietatearen partaidetza hirigintza-kargarik gabe eskualdatu diren zenbait finkaren gaineko urbanizazio-gastuetan.

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Estimación de provisiones-

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

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

eta kuantifikazioak irizpen-maila handia dute Zuzendaritzaren aldetik, hori dela-eta gai esanguratsua izan da gure ikuskaritza-lanean.

Gure ikuskaritza-lanaren alderdi gisa, dokumentatu egin dugu geure ulertze- eta berrikuste-eginkizuna Zuzendaritzak egindako zenbatespen-prozesuari eta horren barne-kontrolari buruz. Honako alderdietan ardaztu ditugu geure berrikuste-prozedurak:

- Auzien kalifikazioari eta hornidura-beharrari buruzko politika ulertzea, aplikagarria den kontabilitate-araudiarekin bat etorritz.
- Sozietatearen zerbitzu juridikoen eta kanpoko abokatuen egiaztapen-gutunak lortzea, auziei buruz espero den emaitzaren ebaluazioa, informazio guztia, horniduraren erregistro zuzena eta aipatu gabe egon daitezkeen pasiboen identifikazioa kontrastatzeko.
- Identifikatutako eskaera nagusien analisia.
- Kontabilitate-horniduren erregistroaren, arrazoizkotasunaren eta mugimenduen analisia

Gure lanaren emaitzak agerian jarri du, oro har, Zuzendaritzak arrazoizko irizpenak aplikatzen dituela hornidura-mota honen ebaluazioan eta zenbatespenean, erabiltzeko moduan dagoen informazioan oinarrituta gertaerak eta auzien berezitasunak aintzat hartuz.

Aribidean dauden prozedurei buruzko informazioa eta horien estaldurarako ezarritako hornidurak erantsitako memoriaren 15. Oharrean deskribatzen dira.

Izakinen balioztapena-

2024ko abenduaren 31n izakinen epigrafeak 170.382.449 euroko zenbatekoa jasotzen du, hau da, guztizko aktiboaren %43,5. Erantsitako memoriaren 11. oharrean adierazten den bezala, izakinek

kuantifikación presenta un elevado grado de juicio por parte de la Dirección, por lo que ha sido un tema significativo en nuestra auditoría.

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por la Dirección, así como del control interno del mismo, centrando nuestros procedimientos de revisión en aspectos como:

- Comprensión de la política de calificación de los litigios y necesidad de provisión, de acuerdo con la normativa contable aplicable.
- Obtención de cartas de confirmación de los servicios jurídicos de la Sociedad y abogados externos para contrastar su evaluación del resultado esperado de los litigios, la totalidad de la información y el correcto registro de la provisión, así como la identificación de potenciales pasivos omitidos.
- Análisis de las principales demandas identificadas.
- Análisis del registro, razonabilidad y movimiento de las provisiones contables.

El resultado de nuestro trabajo pone de manifiesto que, en general, la Dirección aplica juicios razonables en su proceso de evaluación y estimación de esta tipología de provisiones, teniendo en cuenta los acontecimientos y las particularidades de los diversos litigios en base a la información disponible.

La información relativa a los procedimientos en curso y las provisiones dotadas para su cobertura, se describen en la Nota 15 de la memoria adjunta.

Valoración de existencias-

El epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2024 presenta un importe de 170.382.449 euros que supone un 43,5% del total activo. Tal y como se indica en la Nota 11 de la memoria adjunta las

lursailak, aribideko sustapenak eta amaitu diren zenbait sustapen dagozkien elementuak biltzen dituzte.

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

Balioespen hori egiteko hipotesiak eta zenbatespenak aplikatu behar dituzte aditu indepedeek, hainbat faktore direla-eta, besteak beste: elementu bakoitzaren banako izaera, elementuen kokapena eta merkatuaren baldintza aldakorak. Sozietatearen Zuzendaritzak aplikatu diren tasazioak eta hipotesiak berrikusten ditu eta, hala badagokio, beharrezko zuzenketak egiten ditu izakinen balioan. Arrazoi horiengatik jo ditugu izakinak eta euren balioespena alderdi esanguratsutzat geure ikuskaritza-lanean.

Ikuskaritza-lanean erabili ditugun prozeduretan, besteak beste, honakoak hartu dira barne: aditu independenteek egindako tasazio-txostenak eskuratu eta berrikustea; horien konpetentzia, independentzia eta integritatea ebaluatzea; erabilitako metodoak ulertzea eta aktiboen azken balioa kontabilitatean egoki erregistratu den egiaztatzea.

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

Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Bestelako informazioak 2024 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; berau egitea Administrazioaren erantzukizuna da eta ez dago urteko kontuen barne.

existencias recogen terrenos, promociones en curso y elementos correspondientes a promociones terminadas.

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Urteko kontuei buruzko gure ikuskaritza iritziak ez du kudeaketa-txostena kontuan hartzen. Gure erantzukizuna kudeaketa-txostena dela eta, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren araudiaren arabera, hauxe da: kudeaketa-txostena eta urteko kontuak bat datozen aztertzea eta horri buruz informatzea, aipatutako urteko kontuen ikuskaritzan lortutako sozietatearen ezagupenean oinarrituz. Halaber, gure erantzukizuna, kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena jarraitu beharreko araudiarekin bat datozen ebaluatzea eta informatzea da. Hutsegite esanguratsuren bat dagoela ondorioztatzen badugu, egindako lanean oinarrituz, horren berri eman behar dugu.

Aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera egindako lanean oinarrituz, kudeaketa-txostenak biltzen duen informazioa 2024 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta bere edukia eta aurkezpenak aplikagarria den araudia jarraitzen dute.

Urteko kontuen inguruan, Administrazioileen erantzukizuna

Administrazioileen erantzukizuna da erantsitako urteko kontuak burutzea, Sozietatearen ondarearen, egoera finantzarioaren eta emaitzen irudi fidela adieraziz, sozietateari aplikatu behar zaion Espainian indarrean dagoen informazio finantzarioaren araudia jarraituz eta baita iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik gabeko urteko kontuak prestatzeko beraien ustez egokia den barne kontrola ere.

Urteko kontuak prestatzean, Administrazioileen erantzukizuna Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa moduan jarraitzeko duen gaitasuna balioztatzea da, dagokionaren arabera, funtzionamenduan dagoen enpresarekin zerikusia duten gaiak adieraziz eta funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiliz, Administrazioileek sozietatea likidatzeko edo eragiketak amaitzeko asmoa dutenean edo beste aukera errealistik ez dagoenean izan ezik

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 entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Kontu-ikuskariaren erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Gure helburuak urteko kontuek, haien osotasunean hartuta, iruzurrengatik edota errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez duten arrazoizko segurtasuna lortzea eta gure iritzia barneratzen duen ikuskaritza txosten bat igortzea dira.

Arrazoizko segurtasuna ziurtasun maila altua da, baina horrek ez du bermatzen Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren araudia jarraituz egindako ikuskaritzak existitu daitekeen hutsegite esanguratsu bat beti antzeman dezakeenik. Hutsegiteak iruzurrengatik edota errakuntzengatik sor daitezke, eta garrantzitsutzat hartuko dira, bai banaka bai batuta hartuta, urteko kontuetan oinarrituz erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragingo dutela aurreikusten bada.

Ikuskaritza txosten honen 1. eranskinean, urteko kontuen ikuskaritzari dagokionez ditugun erantzukizunen deskribapen zehatzagoa ematen da. Erantsita doazen 7. eta 8. orrialdetan dagoen deskribapen hau gure ikuskaritza txostenaren atal bat da.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 7 y 8 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.



PKF ATTEST SERVICIOS
EMPRESARIALES, S.L.

2025 Núm. 03/25/00082

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
ROAC-en izena emandakoa S1520 zk.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Juan García Orozco
ROAC-en izena emandakoa 3164 zk.
Inscrito en el ROAC con el N° 3164

2025eko Martxoaren 26an
26 de Marzo de 2025

Gure ikuskaritza txostenaren 1. eranskina

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

Kontu-ikuskarariaren erantzukizuna urteko kontuen ikuskaritza dela eta

Espanian indarrean dagoen kontuen ikuskaritzaren arautegia jarraituz egindako ikuskaritzan, eszeptizismoz eta irizpen profesionala ezarri jardun dugu. Baita ere:

- Urteko kontuetan, iruzurrengatik edo errakuntzengatik, hutsegite esanguratsuak egoteko arriskuak identifikatu eta balioztatu egiten ditugu; arrisku horiei erantzuna emateko prozedurak diseinatzeko eta aplikatzen ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurragatik gerta daitekeen hutsegite esanguratsua ez antzemateko arriskua, errakuntzagatik eman daitekeen hutsegite esanguratsua ez antzematekoa baino altuagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltsutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihezpeneren ondorioz izan daitezke.
- Ikuskaritzarako garrantzitsua den barne-kontrolaren ezagupena lortzen dugu, egoeraren arabera egokiak diren ikuskaritza-prozedurak diseinatzeko helburuarekin; eta ez, erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia emateko helburuarekin.
- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak diren balioztatzen dugu; baita kontabilitate-estimazioen arrazoigarritasuna eta Administrazioaileek emandako informazioa ere.
- Administrazioaileek funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa egoki erabili duten ondorioztatzen dugu; eta

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos

lortutako ikuskaritza ebidentzian oinarrituz, funtzionamenduan dagoen enpresa moduan jarraitzeko Sozietateak daukan gaitasuna zalantzan jar dezakeen gertaera edo baldintzekin zerikusia duen ziurgabetasun esanguratsurik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu. Ziurgabetasun esanguratsua dagoela ondorioztatzen badugu, gure ikuskaritza txostenean urteko kontuetan honi buruz ematen den informazioari arreta jarri behar izaten diogu edo, emandako informazioa ez bada egokia, iritzi-aldatua eman behar izaten dugu. Gure ondorioak, ikuskaritza txosteneko datara arte lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarritzen dira. Hala ere, etorkizuneko gertaeren edo baldintzen ondorioz, Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa izateari utz diezaioke.

- Urteko kontuen aurkezpen orokorra, egitura, edukia eta emandako informazioa balioztatzen ditugu, baita urteko kontuek transakzioak eta azpiko gertaerak irudi fidela erakusteko moduan jasotzen dituzten ere.

Erakundeko Administrazioaileekin harremanetan jartzen gara, besteak beste, planifikatutako ikuskaritzaren irismena eta egite datak, eta ikuskaritzan azaldutako arlo esanguratsuak jakinarazteko, baita barne-kontrollean antzemandako balizko gabezia esanguratsuak jakinarazteko ere.

Administrazioaileei jakinarazi zaizkien arrisku esanguratsuen artean, egungo urteko kontuen ikuskaritzan adierazgarrienak direnak zehazten ditugu, hauek izanik, ondorioz, gure ustez arriskurik garrantzitsuenak.

Arrisku hauek gure ikuskaritza txostenean deskribatzen ditugu, baldin eta legezko edo erregelamenduzko xedapenek gaia argitaratzea debekatzen ez badute.

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

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

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

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

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



2024

u
VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A.U.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA E.A.U.
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2024KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

VISESA, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.U.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.U.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

VIKESAKo Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.U., 2025ko martxoaren 25ean bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2024ko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkarre honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

Urteroko kontuak eta kudeaketa-txostena osatzen dituzten 145 orrialdeetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan dira.

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

El Consejo de Administración de VIKESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.U. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.U., en su reunión del día 25 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

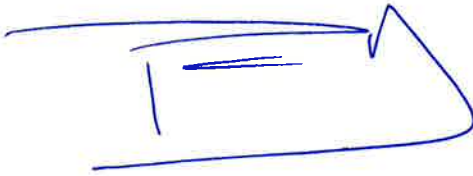
Cada una de las 145 páginas que componen las cuentas anuales y el informe de gestión han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



Presidente / Presidente
D. Denis Itxaso González Jn.



Kidea / Vocal
D. Mario Yoldi Domínguez Jn.



Kidea / Vocal
Dª. Patricia Ainoia Val Hevia And.



Kidea / Vocal
D. José Enrique Corchon Alvarez Jn.



Presidente-ordea / Vicepresidente
D. Miguel de los Toyos Nazabal Jn.



Kidea / Vocal
D. Pablo García Astrain Jn.



Kidea / Vocal
D. Francisco José Arratibel Suquia Jn.



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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.U.

2024KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO KONTUAK
ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.U.

2024KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

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

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

**2024KO ETA 2023KO ABENDUAREN 31N
EGOERAREN BALANTZEAK
(Eurotan adieraziak)**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2024 Y 2023
(Expresados en Euros)**

AKTIBOA / ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		28.646.830	33.045.596
Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	237.806	216.186
• Aplikazio informatikoak / Aplicaciones informáticas		237.806	216.186
Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	10.146.993	10.675.725
• Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones		9.914.809	10.439.993
• Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		232.184	235.732
• Egite-Bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso		-	-
Inbertsioak higiezinetan/Inversiones inmobiliarias	8	15.811.489	19.929.063
• Lursailak / Terrenos		2.130.727	2.747.804
• Eraikuntzak / Construcciones		13.680.762	17.181.259
Finantza inbertsioak epe luzera / Inversiones financieras a largo plazo	10	60.025	53.349
• Kredituak hirugarrenei / Créditos a terceros		60.025	53.349
Zerga geroratuarengatik aktiboak / Activos por impuesto diferido	21	2.390.517	2.171.273
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE		363.337.813	361.966.135
Izakinak / Existencias	11	170.382.449	151.334.629
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares		68.184.416	91.207.331
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso		98.328.210	54.977.828
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos		3.767.923	5.086.103
• Aurrerakinak hornitzaileei / Anticipos a proveedores		101.900	63.367
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	65.523.226	52.961.984
• Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		419.738	372.326
• Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	166.283	2.789.934
• Hainbat zordun / Deudores varios		955.821	1.052.125
• Langileria / Personal		18.372	22.275
• Zerga arruntagatiko aktiboak / Activos por impuesto corriente	21	253.834	-
• Beste kreditu batzuk herri administrazioekin / Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	63.709.178	48.725.324
Periodifikazioak epe laburrera / Periodificaciones a corto plazo		9.475	9.475
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	127.422.663	157.660.047
• Altxortegia / Tesorería		127.422.663	157.660.047
AKTIBOA GUZTIRA / TOTAL ACTIVO		391.984.643	395.011.731

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2024ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.

PASIBOA / PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
ONDARE GARBIA / PATRIMONIO NETO		126.790.999	110.535.517
Funts propioak / Fondos propios		105.299.282	93.729.601
Kapital / Capital		37.241.708	37.241.708
• Kapital eskrituratua / Capital escriturado	13.1	37.241.708	37.241.708
Jaulkipen saria / Prima de emisión	13.2	16.008.307	16.008.307
Erreserbak / Reservas		40.479.586	36.787.071
• Legezkoa eta estatutuetakoa / Legal y estatutarias	13.3	4.965.264	4.596.012
• Bestelako erreserbak / Otras reservas	13.4	35.514.322	32.191.059
Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	3	11.569.681	3.692.515
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 21	21.491.717	16.805.916
PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE		19.092.686	18.437.002
Hornidurak epe luzera / Provisiones a largo plazo	15	10.676.524	10.116.165
• Beste zenbait hornidura / Otras provisiones		10.676.524	10.116.165
Zorrak epe luzera / Deudas a largo plazo	16	1.629.304	3.013.706
• Bestelako finantza pasiboak/Otros pasivos financieros	18	1.629.304	3.013.706
Zerga geroratuagatik pasiboak / Pasivos por impuesto diferido	14	6.786.858	5.307.131
PASIVO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE		246.100.958	266.039.212
Hornidurak epe laburrera / Provisiones a corto plazo	15	12.146.192	16.653.923
Zorrak epe laburrera / Deudas a corto plazo	16	130.680.428	110.457.616
• Zorrak kreditu erakundeekin / Deudas con entidades de crédito	17	100.894	101.130
• Bestelako finantza pasiboak / Otros pasivos financieros	18	130.579.534	110.356.486
Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		103.274.338	138.927.673
• Hornitzaileak / Proveedores	16	18.436.867	16.791.564
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16	209.752	228.058
• Langileak (ordaintzeko dauden lantsariak) / Personal (remuneraciones pendientes de pago)	16	15.717	9.760
• Pasiboak zerga arruntarengatik / Pasivos por impuesto corriente		2.455.559	288.225
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	21	474.873	2.830.111
• Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes	16,11.7	81.681.570	118.779.955
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		391.984.643	395.011.731

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2024ko abenduaren 31n balantzeko zati dira.

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.

**2024KO ETA 2023KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTALDIEI DAGOZKIEN GALERA
ETA IRABAZIEN KONTUAK**

(Eurotan adieraziak)

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIO
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2024 Y 2023**

(Expresadas en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
ERAGOLETA KARRAOTIAK / OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio zifraren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios		77.729.226	57.329.512
• Salmentak / Ventas	22.1	76.705.248	56.292.111
• Diru-sarrerak errentamenduengatik / Ingresos por arrendamientos	8	1.023.978	1.037.401
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa / Variación de existencias de Edificios construidos	22.2	42.028.048	3.712.094
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak / Existencias incorporadas por la empresa a su activo	11	866.968	1.316.212
Hornidurak / Aprovisionamientos	22.3	(113.971.496)	(57.961.536)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea / Consumos de terrenos y solares		(33.406.166)	(1.074.817)
• Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros		(82.195.955)	(56.014.387)
• Kaltea / Deterioro	11	1.630.625	(872.332)
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak / Otros ingresos de explotación		1.847.740	2.020.081
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa arruntaren bestelakoak / Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		814.856	915.677
• Ekitaldiko emaitzara egotzitako ustiapeneko diru-laguntzak / Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.032.884	1.104.404
Langileen gastuak / Gastos de personal	22.4	(6.633.440)	(6.252.955)
• Soldadak, ordainsariak eta parekoak / Sueldos, salarios y asimilados		(5.014.707)	(4.748.866)
• Gizarte kargak / Cargas sociales		(1.618.733)	(1.504.089)
Ustiapenaren bestelako gastuak / Otros gastos de explotación		1.757.798	(9.035.206)
• Kanpoko zerbitzuak / Servicios exteriores		(2.232.350)	(2.285.930)
• Zergak / Tributos		(47.423)	832
• Galerak, kaltea eta homiduren aldaketa merkataritza eregiketengatik / Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10, 22.5	4.037.571	(6.750.108)
Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(1.314.008)	(1.350.692)
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea / Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	7.590.803	10.371.171
Ibilgutua besterentzeagatik emeizta eta kaltea / Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		199.530	593.583
• Nariatzeak eta galerak / Deterioros y pérdidas	8	(724.210)	103.625
• Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait / Resultados por enajenaciones y otras	8	923.740	489.958
Aparteko emaitza / Resultado extraordinario		(190.099)	(51.252)
USTIAPENAREN EMAITZA / RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.911.070	691.012
Finantza diru-sarrerak / Ingresos financieros		4.874.216	4.115.539
• Negozia daitezkeen balioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.874.216	4.115.539
• Taldeko enpresetan eta elkartuetan / En empresas del grupo y asociadas		-	-
Finantza gastuak / Gastos financieros		(57.343)	(82.230)
• Taldeko enpresekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik / Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(48.723)	(60.387)
• Hirugarrenekin zorrak izateagatik / Por deudas con terceros		(8.620)	(21.843)
Finantza gastuen aktibora eranstea / Incorporación al activo de gastos financieros	11.4	4.154	-
FINANTZA EMAITZA / RESULTADO FINANCIERO		4.821.027	4.033.309
EMAITZA ZERGEN AURRETIK / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		14.732.097	4.724.321
Irabazien gaineko zergak / Impuestos sobre beneficios	21	(3.162.416)	(1.031.806)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		11.569.681	3.692.515
EKITALDIKO EMAITZA / RESULTADO DEL EJERCICIO		11.569.681	3.692.515

Erantsitako memorian sartuta dauden 1-25 oharra 2024ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion galdurabazien kontuaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

**2024KO ETA 2023KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
ONDARE GARBIAREN ALDAKETEN EGOERA-
ORRIAK**
(Eurotan adieraziak)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y
2023**
(Expresados en Euros)

A) 2024KO ETA 2023KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN AINTZATETSITAKO SARRERA
ETA GASTUEN EGOERA-ORRIAK
A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	11.569.681	3.692.515
Zuzenean ondare garbiari egotzitako diru-sarrerak eta gastuak /Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
• Finantza tresnak baloratzeagatik /Por valoración de instrumentos financieros		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboak /Activos financieros disponibles para la venta		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
• Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	14	13.756.332	15.372.564
• Irabazi eta galera aktuarialiengatik eta beste doikuntza batzuegatik /Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
• Zerga-efektua/Efecto impositivo	14	(3.301.521)	(3.689.415)
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarreraren gastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		10.454.811	11.683.149
Galdu-irabazien kontura transferentziak/Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
• Aktiboak eta pasiboak baloratzeagatik /Por valoración de activos y pasivos		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboen sarrerak/gastuak / Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	14	(7.590.803)	(10.371.171)
• Zerga ondorioa/Efecto impositivo	14	1.821.793	2.489.081
Galdu-irabazien kontura transferentziaz guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(5.769.010)	(7.882.090)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		16.255.482	7.493.574

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharrek 2024ko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketan egoera-orriko zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

B) 2024KO ETA 2023KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEK ONDARE GARBIAREN ALDAKETA GUZTIEK EGOERA-ORRIA
B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	Kapitala / Capital	Jaukipen saria / Prima emisión	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultado ejercicio	Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones donaciones y legados recibidos	Guztira / TOTAL
2022KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	37.241.708	16.008.307	35.826.347	960.724	13.004.857	103.041.949
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	3.692.515	3.801.059	7.493.574
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	960.724	(960.724)	-	-
2023KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	37.241.708	16.008.307	36.787.071	3.692.515	16.805.916	110.535.517
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira / Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	11.569.681	4.685.801	16.255.482
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak / Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak / Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak / (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa / Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk / Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	3.692.515	(3.692.515)	-	-
2024KO ABENDUAREN 31N SALDOA / SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	37.241.708	16.008.307	40.479.586	11.569.681	21.491.717	126.790.999

Erautsitako txostenean azaldutako 1-25 oharak 2024ko abenduaren 31ko ekitaldiko ondare garbiaren aldaketek egoera-orrirako zati dira.
Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

**2024KO ETA 2023KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIEI DAGOZKIEN
ESKUDIRU FLUXUAREN EGOERA-ORRIAK**

(Eurotan adieraziak)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Expresados en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
USTIAPENENKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		14.732.097	4.724.321
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(15.082.862)	(6.058.017)
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	1.314.008	1.350.692
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	8 y 11	157.707	824.489
• Horniduren aldaketa / Variación de provisiones	15	(3.947.371)	6.764.865
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	14	(7.590.803)	(10.371.171)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	8	(199.530)	(593.583)
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		(4.874.216)	(4.115.539)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		57.343	82.230
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		(54.195.833)	36.024.498
• Izakinak / Existencias	11	(20.162.695)	(10.352.035)
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		3.787.531	(2.380.381)
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		-	-
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		(37.820.669)	48.756.914
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		-	-
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.348.477	3.167.444
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		(57.579)	(85.590)
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		4.874.216	4.115.539
• Mozkinen gaineko zergen kobrantzak (ordainketak) / Cobros (Pagos) por Impuesto sobre beneficios		(1.468.160)	(862.505)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(51.198.157)	37.858.246

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharra 2024ko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatik ordainketak / Pagos por inversiones		(182.999)	(169.933)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible	6	(79.128)	(117.999)
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	(67.882)	(51.934)
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		(35.989)	-
Desinbertsioengatik kobrantzak / Cobros por desinversiones		4.553.498	2.949.157
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material	7	-	28.183
• Higiezin inbertsioak / Inversiones inmobiliarias	8	4.524.186	2.903.374
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		29.312	17.600
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de inversión		4.370.499	2.779.224
FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Kobrantza eta ordainketak oondareko bitartekoengatik / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.966.329	34.959.268
Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	14	5.966.329	34.959.268
Finantza pasiboaren tresnengatik kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		10.623.909	(95.519)
• Jaulkipena / Emisión:		<u>20.877.431</u>	<u>2.318.349</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	17	-	-
• Beste zenbait zor / Otras Deudas.		20.877.431	2.318.349
• Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de:		<u>(10.253.522)</u>	<u>(2.413.868)</u>
• Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	17	-	-
• Beste zenbait zor / Otras deudas		(10.253.522)	(2.413.868)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.590.238	34.863.749
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(30.237.384)	75.501.219
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	157.660.047	82.158.828
Eskudirua edo parekoa urtaldiaren amaieran / Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	12	127.422.663	157.660.047

Erantsitako txostenean azaldutako 1-25 oharra 2024ko abenduaren 31n amaitutako eskudiru fluxuaren egoera-orriaren zati dira.

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. SOZIETATEAREN JARDUERA

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

Hauxe da sozietatearen helburua:

- I. Etxebizitzak, lehentasunez babes ofizialekoak, sustatu eta birgaitzea, c) atalak xedatzen duenari kalterik egin gabe. Jarduerak honako hauek barne hartzen ditu:
 - a) Bizitegi-lursailak eta higiezinak planifikatu, urbanizatu, partzelatu eta eskuratzea, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan, edozein forman eta prozeduran, etxebizitzak sustatzeko eragiketak gauzatzeko helburuarekin.
 - b) Mota guztietako obra, azterlan, proiektu eta mantentze- eta kudeaketa-lanak, ekipamendu komunitarioarekin, lursailen urbanizazioarekin eta etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzearekin zerikusia dutenak, adjudikatzea eta kontratatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte-eskakizunekin eta lurralde-ezaugarriekin bat etorritz, erakunde eskudunei eta horretarako legitimatutako adjudikaziodunei sozietateak kudeatutako eta sustatutako etxebizitzak zein ekipamenduak libreki erabiltzeko bide emateko.
 - c) Kontratuaren bidez, edozein enpresa edo erakunde publikori laguntza teknikoko prestazioak eta bere izaeraren eta jardueraren berezko zerbitzuak ematea.
- II. Etxebizitza-eragiketetarako birgaitze-jarduketa guztiak gauzatzea, bai lurzorua eskuratu eta prestatzekoak, multzo historikoak edo arkitektura-multzoak eta abar antolatu eta kontserbatzekoak eta, bereziki, badauden etxebizitzak, edozein sustapen-moduan, birgaitzekoak.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- I. La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que prevé el apartado c). Dicha actividad comprende:
 - a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles ya sean de entes públicos, y/o de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto la libre disponibilidad de las viviendas, equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.
 - c) Proporcionar mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

- | | |
|---|--|
| <p>III. Hirugarrenei laguntza teknikoko prestazio ordainduak ematea eta zerbitzu teknikoak, ekonomikoak, industrialak, komertzialak, komisiozkoak edo bere izaera eta jarduerarekin zerikusia duten beste edozein egitea.</p> <p>IV. Mota orotako ondasunak, higigarriak zein higiezinak, eskuratu eta saltzea eta horien gainean behar bezala eraikitzea, aurreko puntuetan aipatutako helburu eta jardueretarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.</p> <p>V. Errentamendu-araubidean, gizarte-ondarekoak diren etxebizitzak eta edozein lagapen-tituluren bidez alokatzeko helburuarekin atxikitzen zaizkionak kudeatzea.</p> <p>VI. Energia-eraginkortasuna hobetzearekin zerikusia duten energia-zerbitzuak ematea, nagusiki bere etxebizitza-sustapenen eremuan. Zerbitzuok hauek barne har ditzakete: energia hornitzea eta merkaturatzea, energia-ekoizle edo -merkaturatzaileei erosiz, energia-kudeatzea eta kontsumo-instalazioak mantentzea; hori guztia, berak zuzenean edo beste sozietate batzuetan parte hartuz, aipatutako partaidetza-sozietateen kudeaketa, zuzendaritza eta administrazioa barne.</p> | <p>III. La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.</p> <p>IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.</p> <p>V. La gestión, en régimen de arrendamiento, de viviendas pertenecientes al patrimonio social y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locataria.</p> <p>VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por si misma o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.</p> |
|---|--|

Zehatz-mehatz, VISESA Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak etxebizitza babestuak sustatzeko duen tresna da.

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

En concreto, VISESA es el instrumento del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas.

La determinación del acceso a las viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, es efectuada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, a través de su Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide, y conforme a las órdenes del Consejero que permiten a la Sociedad la adjudicación directa en determinadas promociones.

Sozietatearen jarduera Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

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

• Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea 2021-2023

2021-2023 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen (2024an luzatua) xedea etxebizitza duin eta egokia behar duten pertsonen erantzun integrala bermatzea da, eta, horretarako, alokairu eskuragarria eta egungo bizitegi-parkearen bizigarritasun- eta iraunkortasun-baldintzak hobetzera bideratutako baliabideen eskaintza handitzea.

Era berean, etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatuko duten prestazioen sistema ezartzea eta finkatzea du helburu, alokairu eskuragarria bideratutako etxebizitza-parkearen hazkundera eta kohesio soziala erraztuz eta etxebizitza-parke publiko eta pribatuaren birgaitzea sustatuz, Europako funtsak optimizatzen birgaitze-politiketan aldaketa estrategiko bat eginez eraikinen kalitateari eta bizigarritasunari, birgaitze integralari, irisgarritasunari, efizientzia energetikoari eta klimaren inpaktuaren murrizketari dagokienez.

Horretarako, honako ardatz hauek jorratzen ditu: 1) alokairu babestua sustatzearen aldeko apustua indartzea, 2) jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko programak indartzea (Bizigune eta ASAP), 3) Etxebizitzarako eskubide subjektiboaren aitortzean aurrera egitea, 4) birgaitze-politikan garapen kuantitatibo eta kualitatiboa lortzea, birgaitze integrala biziki sustatuz, baita irisgarritasuna eta efizientzia energetikoa, ere. 5) Alokairuaren eskaintza handituko duen fiskaltatearen aldeko apustua egitea, prezioak kontrolatzea eta birgaitzeari kenkariak optimizatzea ahalbidetuko duena.

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

2002ko ekitaldiaren amaieratik, orduan indarrean zegoen Etxebizitza Plan Zuzendaria 2002-2005 delakoaren barruan, eta

• Plan Director de Vivienda 2021-2023

El Plan Director de Vivienda 2021-2023, prorrogado en 2024, tiene como misión garantizar una respuesta integral a las personas con necesidad de una vivienda digna y adecuada, incrementando la oferta de recursos destinados tanto al alquiler asequible como a la mejora de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del parque residencial existente.

Así mismo tiene como objetivo la implementación y consolidación del sistema de prestaciones que garanticen el Derecho Subjetivo a la Vivienda, facilitando a la vez el crecimiento y la cohesión social del parque de viviendas destinadas a alquiler asequible, y haber impulsado la rehabilitación del parque residencial público y privado optimizando los fondos europeos a través de un cambio estratégico en las políticas de rehabilitación en torno a la calidad y habitabilidad de las edificaciones, la rehabilitación integral, la accesibilidad, la eficiencia energética, la reducción del impacto climático y la innovación.

Para ello aborda los siguientes ejes: 1) reforzar la apuesta por la promoción en alquiler protegido, 2) reforzar los programas de movilización de vivienda deshabitada (Bizigune y ASAP), 3) Avanzar en el reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, 4) Lograr un salto cuantitativo y cualitativo en la política de rehabilitación fomentando intensamente la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética y 5) Apostar por una fiscalidad que aumente la oferta de alquiler, que favorezca el control de precios y optimice las deducciones a la rehabilitación.

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

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del entonces vigente Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel

sozietatearentzat aurreikusten zen jarduketa-zeregin garrantzitsua kontuan hartuta, komenigarritzat jo zen Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak agindutako sustapen bakoitzerako hitzarmenak banaka sinatzeko sistema, ordura arte erabilitakoa, birplanteatzea eta horren orde harreman juridiko eta ekonomikoei buruzko esparru-akordio bat baliatzea, plan horrek gorde zizkion helburuei eraginkortasunez heltzea ahalbidetzen zutenak; "Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta VISESA sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen programa-kontratua" izena hartu zuen (hemendik aurrera, programa-kontratua). Programa-kontratu horri esker, orduz geroztik, jasoko diren diru-laguntzak aurretik zehaztu ahal dira. Helburu horrekin sinatu dira urteko kontu hauei eragiten dieten jarduketak eta sustapenak sortu dituzten programa-kontratu guztiak. 2024ko ekitaldian, Kontratu Programa berria onartu zen.

- *Lurzorua eskuratzeko eta gero saltzeko araubidea*

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

de actuación que se preveía para la Sociedad, se consideró conveniente, replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permitiesen abordar con eficacia los fines que le había reservado dicho Plan, y que toma por nombre "Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y la Sociedad Pública VISESA", (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite, desde entonces, predeterminar las subvenciones que se percibirán. Con este objetivo, se han ido firmando los distintos Contrato-Programas cuyas actuaciones, promociones y actuaciones afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2024, se ha aprobado un nuevo Contrato-Programa.

- *Régimen de adquisición y posterior venta de suelo*

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad en el campo de la promoción inmobiliaria, y en el marco de los Planes Directores de Vivienda, la Sociedad adquiere habitualmente, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a un precio simbólico, los derechos de superficie sobre terrenos y solares sobre los que posteriormente se desarrollan las promociones; no obstante, la Sociedad puede adquirir suelo en plena propiedad a otras entidades públicas y/o a terceros. La venta de las promociones, una vez finalizadas, se basa en todo caso en una transmisión al comprador de las viviendas del citado derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, en principio, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco haría suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

• *Etxebizitzaren babes-araubidearen iraupen-epea*

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

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzako behin-behineko kalifikazioa 2002ko abenduaren 31ren ostean jaso duten etxebizitzek abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuari, babes ofizialeko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat etorritik behin betiko kalifikazioa jasotzen duten etxebizitzek eta lokalek betiko eutsiko diote kalifikazio horri eta, beraz, babes ofizialeko izaerari. Era berean, 315/2002 Dekretu hori indarrean sartu ostean behin betiko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzei ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzaren kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonen eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitzaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

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

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

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

2. URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1. **SOZietateari APLIKATU BEHARREKO FINANTZA-INFORMAZIOAREN ARAU-ESPARRUA**

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. **MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD**

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

- | | |
|---|--|
| <p>a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.</p> <p>b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 2021/1 eta 602/2016 Errege Dekretuek onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.</p> <p>c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezin enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.</p> | <p>a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.</p> <p>b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo las aprobadas por el Real Decreto 1/2021 y 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.</p> <p>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.</p> |
|---|--|

2.2. IRUDI FIDELA

2024ko ekitaldiko urteko kontuak sozietatearen kontabilitate-erregistroetan oinarrituta prestatu dira eta aplikagarria den finantza-informazioaren arau-esparruaren eta, batez ere, hor jasotzen diren kontabilitate-printzipio eta -irizpideen arabera aurkezten dira; beraz, sozietateak ekitaldiaren amaieran zituen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela erakusten dute, baita ekitaldian egondako eragiketen emaitzena eta eskudiru-fluxuena ere.

Urteko kontu hauek sozietatearen administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntari aurkeztuko zaizkio, onetsi ditzan. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2023ko ekitaldiko urteko kontuak Sozietatearen Akziodunen Batzar Nagusiak onartu zituen 2024ko ekainaren 18ko ohiko bileran.

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

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2024 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 18 de junio de 2024.

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

2.3. KONTABILITATE-PRINTZPIOAK

2024ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administrazioaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.4. ZIURGABETASUNA BALIOESTEKO ETA ZENBATESTEKO FUNTSEZKO ALDERDIAK

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2024ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administrazioaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arrazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak 2024ko ekitaldiaren amaieran aztertutako egitateei buruz eskuragarri dagoen informazio onenaren arabera egin diren arren, baliteke etorkizunean gertatzen diren jazoerek datozen ekitaldietan aldaraztea; hori, hala badagokio, gerora egingo litzateke.

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

- Aktibo jakin batzuen litezkeen narriaduraregatiko galeren bilakaera: sozietateak urtero egiaztatzen du horren zantzuak dituzten aktiboetan narriadurarik badagoen eta, ondorioz,

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2024 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 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 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en

haien balio berreskuragarria zenbatetsi behar du (4.4, 4.6, 4.7, 6, 7, 8, 10 eta 11. oharrak).

- Sozietateak bere ibilgetu ukiezina, ibilgetu materiala eta higiezinaren inbertsioak bizitza baliagarriko urte zenbatetsien arabera amortizatzen ditu. Ondorioz, funtzionamendu, erabilera eta gozamenagatik eskuarki izaten duten balio-galera zenbatetsi behar du, eragin ahal dien zaharkitze tekniko edo komertziala ere kontuan hartuz (4.1, 4.2 eta 4.3 oharrak).
- Erakundearen jardueraren berezko hornidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 15. oharrak).
- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulu orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko erabilitako zenbatespenak eta hipotesiak (4.11 oharra).

b) Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan

2024ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

2.5. INFORMAZIOAREN KONPARAZIOA

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2024ko ekitaldiko balantzeko, galdu-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiruflexuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2024ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2023ko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, erkatze helburuarekin.

consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.4, 4.6, 4.7, 6, 7, 8, 10 y 11).

- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias propias de la actividad de la Entidad (Notas 4.10 y 15).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el cálculo global del resultado de las promociones de cada Contrato-Programa, (denominado, "Isomargen") que se estima con el inicio de la comercialización de la primera promoción de cada Contrato-Programa, y a partir del cual se produce la imputación de la subvención entre promociones (Nota 4.11).

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2024 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2024ko ekitaldian ez da kontabilitate-irizpide esanguratsurik aldatu aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin alderatuta.

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

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

2.8. GARRANTZI ERLATIBOA

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorraren kontzeptu-esparruarekin bat etorritik, 2024ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

2.8. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. EMAITZEN BANAKETA

Honako hau da 2024ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek proposatu dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onetsi dezan) eta 2023ko ekitaldiko emaitzaren banaketa (akziodunen batzar nagusiak 2024ko ekainaren 18an onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, así como la del resultado del ejercicio 2023, aprobado por la Junta General de Accionistas el 18 de junio de 2024, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
BANAKETA-OINARRIA/ BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	11.569.681	3.692.515
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
Guztira / Total	11.569.681	3.692.515
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	1.156.968	369.252
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	10.412.713	3.323.263
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	-	-
	11.569.681	3.692.515

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN- ARAUAK

Jarraian, 2024ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbiltzen dira:

4.1. IBILGETU UKIEZINA

Aktibo ez-monetario identifikagarriak dira, baina ez dute itxura fisikorik; negozio juridiko baten ondorioz sortzen direnak edo barnean garatu direnak. Kontabilitatean, soilik aitortzen dira modu fidagarrian zenbatetsi daitekeen kostua dutenak eta sozietateak etorkizunean onura edo etekin ekonomikoak lortzea aurreikusten dituenak.

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

Ibilgetu ukiezinaren amortizazioa haien bizitza baliagarri zenbatetsiaren arabera egiten da, eta ibilgetu ororen bizitza erabilgarria zehaztu daiteke fidagarritasunez. Zenbateko amortizagarritzat hartzen da eskuratze-kostua ken hondar-balioa, aplikatzekoa bada.

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

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

Aplikazio informatikoak

Partida honetan programa informatikoen jabe izateagatik edo horiek erabiltzeko eskubideagatik ordaindutako zenbatekoak erregistratzen dira, bai

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 2024:

4.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

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

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

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

Aplicaciones informáticas

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos

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

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

4.2. IBILGETU MATERIALA

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

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

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

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

Erabiltzeko moduan egoteko urte bat baino gehiago behar duten ibilgetu materialak eskuratzeko kostuak elementua funtzionatzeko moduan jarri baino lehen sortutako finantza-gastuak barne hartzen ditu. Aitzitik, data horren ondoren edo gainerako ibilgetuko elementuen eskurapena finantzatzeko sortutako finantza-interesek ez dute eskurapen-kostua handitzen eta sortzen diren ekitaldiko galera-irabazien kontuan

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

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

4.2. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de

erregistratzen dira. 2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu.

adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan. Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han activado importes por este concepto.

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

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

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 amortizatzeke, 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 se muestran a continuación:

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

Kontuan hartu da eraikinak eta beste eraikuntza batzuk kokatzen diren lursailek bizitza baliagarri zehaztugabea dutela eta, hortaz, ezin direla amortizatzen.

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

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

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

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

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

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

4.3. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Higiezin inbertsioak alokairu babestuko araubidean ustiatzeko mantentzen diren eraikinei eta bestelako eraikuntzei dagozkie.

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

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

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

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

2024ko eta 2023ko ekitaldietan, sozietateak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko abenduaren 12ko aginduak, babes ofizialeko etxebizitzak erosteko aukera ematen duen errentamenduari buruzkoak, xedatutakoarekin bat etorritik, agindu horren 3.2 artikuluan xedatutakoaren babesean, behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu du, horri higiezin jakin batzuen azalera-jabetzaren lagapenerako aukera ematen duen errentamendua gehitzeko asmoz, errentamendu eraginkorrerako

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.4.

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

4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 anterior, relativa al inmovilizado material.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.5, relativa a arrendamientos.

La Sociedad amortiza los inmuebles para arrendamiento siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil que la Sociedad ha estimado globalmente para el conjunto de sus componentes en 33,3 años.

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficial de determinados inmuebles con el objetivo de

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

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

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

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

Eskudiru-fluxurik sortzen ez duten aktiboaren narriadura badagoen aktibo bakoitzerako ebaluatzen da, banan-banan hartuta. Dena den, banan-banan aztertutako aktibo baten zerbitzu-gaitasunaren identifikazioa begi-bistakoa ez denean, sozietateak dagoen ustiapen- edo zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

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

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

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

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

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

unidad de explotación o servicio a la que pertenece.

Higiezin inbertsioei dagokienez, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du aktibo horien balio berreskuragarria kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duten narriaduragatiko galeren zantzurik badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz. Higiezin inbertsioen balio berreskuragarria haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko balio handiena da.

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

Sozietatearen higiezin inbertsioen balio berreskuragarria, 2024ko abenduaren 31n, sozietatearen Bezeroarentzako Arreta Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan, higiezin sektoreaz duen jakintzan oinarrituta eta alokairu-hitzarmenetan indarrean dauden baldintzen arabera.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica, en su conocimiento del sector inmobiliario y en función de las condiciones vigentes en los contratos de arrendamiento.

Zenbateko berreskuragarri zenbatetsia aktiboaren kontabilitate-balio garbia baino txikiagoa bada, narriaduragatiko galera galera-irabazien kontuaren kargura erregistratzen da eta aktiboaren kontabilitate-balioa haren zenbateko berreskuragarrira murriztuko da.

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

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

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

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

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

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

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

4.5. ERRENTAMENDUAK

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

Finantza-errentamenduak

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

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

Errentamendu eraginkorrak

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

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

4.5. ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Los créditos de importe no muy significativo, en su caso, se valoran por su valor nominal dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

4.6. FINANTZA-TRESNAK

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

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

Baloratzeko, Sozietateak honako kategoria hauetan sailkatzen ditu finantza-tresnak: galdu-irabazien bitartez arrazoizko balioan baloratutako aktibo eta pasibo finantzarioak, hasieran izendatutakoak eta negoziatzeko mantendutakoak bereiziz, bai eta galdu-irabazien kontuko aldaketekin arrazoizko balioan baloratutakoak ere; kostu amortizatuan baloratutako aktibo eta pasibo finantzarioak; ondare garbiaren bidez arrazoizko balioan baloratutako aktibo finantzarioak, halakotzat izendatutako ondare-tresnak gainerako aktibo finantzarioetatik bereizita; eta kostuan baloratutako aktibo finantzarioak. Sozietateak, izendatutako ondare-tresnak izan ezik, aktibo finantzarioak kostu amortizatuan eta ondare garbiaren bitartez arrazoizko balioan baloratutako aktibotan sailkatzen ditu negozio-ereduaren eta kontratu-fluxuen ezaugarrien arabera. Sozietateak kostu amortizatuan baloratutako pasibo bezela sailkatzen ditu pasibo finantzarioak, galdu-irabazien bidez arrazoizko balioan izendatutakoak eta negoziatzeko mantendutakoak izan ezik.

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

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

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

4.6.1. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioespena

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

Sozietateak dituen finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan:

Aktibo finantzario bat kategoria honetan sartzen da, baita merkatu antolatu batean negoziatzeko onartuta dagoenean ere, baldin eta kontratua gauzatzetik eratorritako diru-fluxuak jasotzeko inbertsioari eustea helburu duen negozio-eredu baten esparruan mantentzen bada, eta aktibo finantzarioaren kontratu-baldintzek, zehaztutako datetan, diru-fluxuak sortzen badituzte, printzipalaren kobrantzak eta ordaindu gabeko printzipalaren zenbatekoaren gaineko interesak baino ez direnak.

Egiteke dagoen printzipalaren zenbatekoaren gaineko printzipala eta interesa baino ez duten kontratuzko diru-fluxuak mailegu arrunt edo erkide izaera duen akordio baten berezkoak dira, eragiketa zero interes-tasan edo merkatutik beherako interes-tasan adostea eragotzi gabe.

Aktibo finantzarioen talde bat bere kontratu-fluxuak lortzeko kudeatzeak ez du esan nahi sozietateak tresna guztiei eutsi behar dienik mugaegunera arte; aktibo finantzarioak helburu horrekin kudeatzen direla jo ahal izango da, etorkizunean salmentak gertatu badira edo espero badira ere. Horretarako, sozietateak kontuan hartzen ditu aurreko ekitaldietako salmenten maiztasuna, zenbatekoa eta egutegia, salmenta horien arrazoiak eta etorkizuneko salmenten jarduerarekiko igurikimenak. Sozietateak inbertsio horien inguruan egiten duen kudeaketa egitatezko kontua da, eta ez dago banakako tresna batentzat duen bere asmoaren mende.

Oro har, kategoria honetan sartzen dira merkataritza-eragiketengatik kredituak (kobrantza geroratua duen sozietatearen

4.6.1. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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

Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que

trafiko-eragiketengatik ondasunak saltzean eta zerbitzuak ematean sortzen diren finantza-aktiboak) eta eragiketa ez-komertzialengatik kredituak (ondare-tresnak edo deribatuak ez izan arren, merkataritza-jatorriak ez duten eta zenbateko jakin edo zehaztagarriko kobrantzak dituzten finantza-aktiboak, sozietateak emandako mailegu- edo kreditu-eragiketetatik datozenak).

Sozietateak uste du hirugarrenei lagako zaizkien eta haiei baja emango ez dieten merkataritza-zordunek eta kobratu beharreko kontuek negozio-eredu horri eutsiko diotela.

Kategoria honetan sailkatutako aktibo finantzarioak arrazoizko balioaren arabera balioesten dira hasieran; kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, emandako kontraprestazioaren arrazoizko balioa gehi zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio-kostuak. Ondoren, finantza-aktibo horiek kostu amortizatuan baloratzen dira. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

Hala ere, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratu-tasa espliziturik ez duten merkataritza-eragiketengatik kredituak, langileei emandako kredituak, kobratu beharreko dibidenduak eta ondare-tresnei buruz eskatutako ordainketak, horien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero bada, balio nominalaren arabera balioetsiko dira, diru-fluxuak ez eguneratzearen eragina esanguratsua ez denean.

Aktibo finantzario baten kontratuko diru-fluxuak jaulkitzailearen finantza-zailtasunen ondorioz aldatzen direnean, sozietateak balio-narriaduragatik galera kontabilizatu behar den aztertzen du.

Ekitaldi-itxieran, gutxienez, beharrezkoak diren balio-zuzenketak egiten dira, baldin eta ebidentzia objektiboa badago aktibo finantzario baten edo antzeko arrisku-ezaugarriak dituzten aktibo finantzarioen talde baten balioa narriatu egin dela hasierako aintzatespenaren ondoren gertatu den gertaera baten edo gehiagoren ondorioz, eta horrek etorkizuneko diru-fluxu zenbatetsiak murriztea edo atzeratzea eragiten duela, zordunaren kaudimengabeziaren

se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, 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.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, 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

ondorioz. Kasu horretan, aktibo finantzario horien balio-narriaduragatik galera kontabilitate-balioaren eta etorkizuneko diru-fluxuen balio eguneratuaren arteko diferentzia da, hala badagokio, berme erreala eta pertsonalak gauzatzetik datozenak barne, hasieran kontabilizatzen direnean kalkulaturako interes-tasa efektibora deskontatuta sortuko dutela uste baita.

Narriaduragatik balio-zuzenketak eta itzulketak, galera horren zenbatekoa ondorengo gertaera batekin lotutako arrazoiengatik murrizten denean, gastu edo sarrera gisa kontabilizatzen dira, hurrenez hurren, galdu-irabazien kontuan. Narriaduraren itzulketak aktiboaren kontabilitate-balioa du mugatzat, balio-narriadurarik erregistratu izan ez balitz lehengoratzeko-datan aitortuta egongo litzatekeena.

Kreditu-narriadura duten aktibo finantzarioen interesen aintzatespenak arau orokorrak jarraitzen ditu; hala ere, sozietateak aldi berean ebaluatzen du zenbateko hori berreskuraturako den eta, hala badagokio, narriaduragatik dagokion galera kontabilizatzen duen.

Sozietateak zuzenean murrizten du aktibo finantzario baten zenbatekoa liburuetan, erabat edo partzialki berreskuratzeko arrazoizko itxaropenik ez duenean

Finantza aktiboetatik jasotako interesak

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

Finantza aktiboaren 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.

estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y 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.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

Finantza-aktiboen baja

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

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, transakzio-kostu esleigarrien jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren kontabilitate-balioaren arteko diferentziak, ondare garbian zuzenean aitortu den zenbateko metatu oro gehituta, zehazten du aktibo hori 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 datzekion arriskuak eta onurak funtsean gordetzen direnean.

4.6.2. Finantza-pasiboak

Jaulkitako, egindako edo bere gain hartutako finantza-tresnak pasibo finantzario gisa sailkatzen dira, osorik edo zati batean, baldin eta, haien errealitate ekonomikoaren arabera, sozietateari kontratuzko betebeharrak badaukarkio, zuzena edo zeharkakoa, eskudirua edo beste aktibo finantzario bat emateko, edo hirugarrenekin aktibo edo pasibo finantzarioak trukatzeko, baldintza potentzialki kaltegarrietan, hala nola jaulkitzailearen nahitaezko berrerosketa aurreikusten duen finantza-tresna bat, edo edukitzaileari eskubidea ematen diona jaulkitzaileari erreskatea eskatzeko data eta zenbateko jakin edo erabakigarri batean, edo aldeztu aurretik zehaztutako ordainsaria jasotzeko, betiere posible bada banagarriak badaude, hala nola erreskatatu daitezkeen akzio jakin batzuk eta botorik gabeko akzio edo partaidetzak.

Baja de activos financieros

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

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

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

4.6.2. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Sailkapena eta balioespena

Baloratzeko unean, sozietateak dituen pasibo finantzarioak kategoria honetan sailkatzen dira:

Kostu amortizatuko finantza-pasiboak:

Sozietateak kategoria honetan sailkatzen ditu pasibo finantzario guztiak, galdu-irabazien bidez arrazoizko balioan baloratu behar direnean izan ezik.

Oro har, kategoria honetan sartzen dira merkataritza-eragiketengatik zorrak (ordainketa geroratua duen enpresaren trafiko-eragiketengatik ondasunak eta zerbitzuak erostean sortzen diren finantza-pasiboak) eta merkataritzakoak ez diren eragiketengatik zorrak (tresna eratorriak izan gabe, merkataritza-jatorria ez duten finantza-pasiboak, sozietateak jasotako mailegu- edo kreditu-eragiketetatik datozenak).

Kategoria honetan sartutako pasibo finantzarioak arrazoizko balioaren arabera balioesten dira hasieran; kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, jasotako kontraprestazioaren arrazoizko balioa, zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio-kostuen arabera doituta. Ondoren, finantza-pasibo horiek kostu amortizatuaren arabera baloratzen dira. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

Hala ere, urtebete edo gutxiagoko epemuga duten eta kontratuzko interes-tasarik ez duten merkataritza-eragiketengatik zorrak, zeinen zenbatekoa epe laburrean ordaintzea espero baita, balio nominalaren arabera baloratzen dira, diru-fluxuak ez eguneratzearen ondorioa esanguratsua ez denean.

Hauek dira sozietateak dauzkan finantza-pasibo nagusiak:

- Kreditu-erakundeekiko zorrak: Maileguak, bankuko zorpeko, betebeharrak eta interesak sortzen dituzten antzeko beste tresna batzuk, hasieran, beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; hori transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako

Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado), y los débitos por operaciones no comerciales (aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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.

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

- Deudas con entidades de crédito: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les

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

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

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

- Merkataritza-hartzekodunak: Sozietatearen merkataritza-hartzekodunek, oro har, urtebeteko edo gutxiagoko epemugak dituzte eta ez dute berariaz interesik sortzen; balio nominalen erregistratzen dira, eta hori ez da haien kostu amortizatuaz oso bestelakoa.
- Beste finantza-pasibo batzuk - Pasibo arrunta: "Beste pasibo batzuk" kapituluak hauek jasotzen ditu nagusiki:
 - Kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak (18. oharra); iraungi diren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor dizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkie. Hasieran beren arrazoizko

son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

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

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

- Acreedores comerciales: Los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.
- Otros pasivos financieros - Pasivo Corriente: El capítulo "Otros pasivos financieros" recoge principalmente:
 - Cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento (Nota 18), correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras.

balioan erregistratzen dira; transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren balioak da hori. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkien zuzeneko kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldiak likidatzen ez diren heinean.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

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

- Deudas transformables en subvenciones (Nota 14), principalmente en virtud de los Contrato-Programa del Plan Director de Vivienda (Nota 1). Se trata de subvenciones, concedidas, si bien no recibidas o cobradas, que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron. Se valoran por el valor razonable del importe concedido. Estas cuentas no devengan tipo de interés y no se ha considerado actualización alguna.

- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (18. oharra); haien epemuga urtebeteko edo gutxiagoko aldia izan ohi da, eta hasieran transakzio-gastuetatik jasotako eskudiru garbian balioesten dira. Aurrerakinok finantza-irizpidearekin galera-irabazien kontuan egozten diren interesak soilik sortzen dituzte. Era berean, idazpuru honetan Eusko Jaurlaritzak emandako maileguak jasotzen dira. 2024ko abenduaren 31n 2,5 milioi euro ziren eta amortizazio-epea 8 urtekoa. (3,75 milioi euro 2023ko abenduaren 31n).

- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 18), cuyo vencimiento suele ser de un periodo no superior al año y que se valoran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los gastos de transacción. Estos anticipos devengan solamente intereses que son imputados con criterio financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias. Así mismo, este epígrafe recoge préstamos concedidos por el Gobierno Vasco que a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 2,5 millones de euros y plazo de amortización es de 8 años. (3,75 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).

• Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:

“Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk” epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezin maizterekin formalizatutako kontratuen azalera-

• Otros pasivos financieros no corrientes:

El epígrafe “Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros” recoge los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con

eskubidea lagatzeko aukerengatik eta fidantzengatik jasotako zenbatekoak biltzen ditu. Finantza-pasibo horiek ez dute ez interesik ez primarik sortzen eta itzulketa-balioan, jasotako eskudiruko zenbatekoan, aitortzen dira, epemugara arteko finantza-efektua kontuan hartu gabe, kostu amortizatua itzulketa-balioaz oso desberdina ez dela jotzen delako.

Finantza-pasiboen baja

Sozietateak pasibo finantzario bati edo horren zati bati baja ematen dio betebeharra desagertzen denean; hau da, ordaindu, ezereztu edo iraungi denean.

Sozietatearen eta kontrapartearen artean zortresnen trukea gertatzen bada, betiere horiek funtsean baldintza desberdinak badituzte, jatorrizko pasibo finantzarioaren baja erregistratzen da eta bere arrazoizko balioan sortzen den pasibo finantzario berria aitortzen da. Era berean, pasibo finantzario baten egungo baldintzen funtsezko aldaketa erregistratzen da. Pasibo finantzarioari edo pasibo horren zatiri baja eman zaion kontabilitate-balioaren eta ordaindutako kontraprestazioaren arteko aldea gertatzen den ekitaldiko galdu-irabazien kontuan kontabilizatuko da, kostu edo komisiok barne, zeinetan jasotzen baita lagatako edozein aktibo, onartutako eskudirua edo pasiboa ez dena.

Funtsean baldintza desberdinak ez dituzten zortresnen trukearen kasuan, jatorrizko pasibo finantzarioari ez zaio balantzean baja ematen, eta egindako edozein transakzio- edo komisiokostuk pasibo finantzarioaren zenbatekoa liburuetan doitzen du. Data horretatik aurrera, pasibo finantzarioaren kostu amortizatua zehazteko, pasibo finantzarioaren kontabilitate-balioa eta baldintza berrien arabera ordaindu beharreko diru-fluxuak berdintzen dituen interes-tasa efektiboa aplikatzen da.

Ondorio horietarako, Sozietateak uste du kontratuen baldintzak funtsean desberdinak direla, besteak beste, kontratu berriaren diru-fluxuen balio eguneratua, ordaindutako edozein komisiok barne, jasotako edozein komisioren garbia, jatorrizko kontratuko diru-soberakinen fluxuen balio eguneratuaren ehuneko hamar, gutxienez, desberdina denean, bi zenbatekoak azken horren interes-tasa efektiboaren arabera eguneratuta.

los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota 4.3. Estos pasivos financieros no devengan intereses ni primas y se reconocen a valor de reembolso, importe efectivo recibido, sin considerar el efecto financiero hasta su vencimiento, al considerarse que el coste amortizado no difiere sustancialmente del valor de reembolso.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

4.6.3. Arrazoizko balioa

Arrazoizko balioa aktibo baten salmentagatik jasoko litzatekeen prezioa da, edo balorazio-datan merkatuko parte-hartzaileen artean antolatutako transakzio baten bidez pasibo bat transferitzeko edo ezeztatze ordainduko litzatekeena. Arrazoizko balioa zehazteko, ez da inolako kenketarik egin behar besterentzearen edo beste bide batzuetatik xedatzearen ondorioz egin daitezkeen transakzio-kostuengatik. Ez da inola ere arrazoizko baliotzat hartuko behartutako, presazko edo nahigabeko likidazio-egoera baten ondorioz egindako transakzio baten emaitza dena.

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

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

4.6.4. Ondare propioko tresnak

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

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

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

4.6.3. Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

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

4.6.4. Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

4.6.5. Eskudirua eta eskudiruaren baliokideak diren aktibo likidoak

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

4.6.6. Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

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

4.6.5. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

4.6.6. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

4.7. IZAKINAK

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

Hauek dira izakinak balioesteko jarraitutako irizpideak:

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

4.7. EXISTENCIAS

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

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

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

diren hirigintza-jarduketak egiten ari diren aldian.

Sociedad no activa gastos financieros en el periodo en el cuál se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

- Aribideko sustapenak zuzenean jasandako kostu guztiak gehituz balioesten dira, lursailak eta orubeak zein sustapenei jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk barne, hala nola eraikuntzari, gainbegiratzeari, koordinazioari eta eraikuntzaren kudeaketari dagozkionak, baita eraikuntza-aldian saltzeko moduan dauden unera arte egindako finantza-gastuak ere.

- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares, otros gastos repercutibles a las promociones como los correspondientes a la construcción, supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción hasta el momento en que se encuentren en condiciones de ser vendidas.

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

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

- Hala ere, balioespen horiek, hala badagokio, beherantz zuzentzen dira, egikaritze-balio garbiraino, egokitzen diren merkaturatze-gastuak kendutakoan. Gutxienez ekitaldiaren amaieran, izakinen balio garbi bihurtgarria ebaluatzen da, egokiak diren balioespen-zuzenketak eginez eta galera-irabazien kontuan gastu bat aitortuz horiek balioespen handiegia jaso dutenean eskurapen-prezioari edo ekoizpen-kostuari dagokionez. Lehen narriaduragatiko galera hori eragin zuten inguruabarrak jadanik existitzen ez direnean edo inguruabar ekonomikoen aldaketa bat dela-eta balio garbi bihurtgarria hazi delako ebidentzia argia dagoenean, horren zenbatekoa lehengoratu egiten da eta diru-sarrera bat aitortzen da galera-irabazien kontuan. Balioespen-zuzenketaren lehengoratzearen muga izakinen balio garbi bihurtgarri berriaren eta kostuaren balio txikiena da. Izakinen balioaren zuzenketak eta lehengoratzak "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean edo, hala badagokio "Hornikuntzak - Narriadura"

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

epigrafean ordainduta aitortzen dira, izakin-motaren arabera.

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

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

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

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

Sozietatearen arrazoizko balioa independenteak diren beste pertsona batzuek egindako balioespenetan, tasatzaile eta/edo etorkizuneko kutxako fluxuen estimazioetan, espero ziren errentagarritasunak eta beste aldagai batzuk kontutan hartuta lortzen da; eta/edo Sozietatearen

caso, "Aprovisionamientos – Deterioro", según el tipo de existencias.

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

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente, la Sociedad activa como mayor valor de existencias gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

La Entidad calcula los resultados previstos para las promociones en base a los presupuestos aprobados por el Departamento Técnico y Financiero y considerando las ayudas gubernamentales para su ejecución (Nota 4.11), de modo que, en caso de que dicho resultado sea negativo, se registran las posibles pérdidas previstas. Cualquier estimación de pérdidas a terminación, en su caso, adicionales a las inicialmente previstas, es provisionada. Las citadas pérdidas se registran, en su caso, con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias con abono al epígrafe "Existencias" del activo del balance.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad se obtiene en función de valoraciones realizadas por terceros independientes, tasadores y/o en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, y/o en función de estimaciones realizadas por el

Bezeraentzako Arreta Zerbitzuak egindako estimazioen arabera, hauek urtetako esperientzia oinarrituak daudelarik; ezagutzera eraman den demandan; izakinak aurkitzean eta higiezin sektorearen ezagutzan.

Lursail eta orubeen arrazoizko balioa Sozietatearekin erlaziorik ez duten tasatzaile independenteek egindako balioztapenen arabera kalkulatu da. Balioztapen hauek, nagusiki hondar-metodo dinamikoa erabiliz egin dira eta kasu batzuetan, konparazio-metodoa eta errenta-eguneratze metodoa erabiltzen dira, lursailari ematen zaion erabilpenaren eta gaur eguneko egoera urbanistikokoaren arabera. Hondar-metodo dinamikoa, lursailak baloratzeko gehienbat erabiltzen den metodoak, eraiki daitekeen lurzorua merkatu-balioa izan dezakeen prezioarekin bat etortzea posible egiten du; tasatzeko momentuan erdi mailako higiezin promotore batek ordainduko lukeena, erosteko eta hobeto aprobetxatu eta erabilpen gehiago emateko. Zentzu honetan, Entitatearen zuzendaritzak tasazioak eta erabilitako hipotesiak berrikusten ditu, eta lurren erabilpena eta ustiapena programa-kontratuetan aurreikusitako hirigintza promozio edo ziurrenik izan dezakeen erabilpena doitzen du. Behar denean, berrikuspen hauek independenteak diren tasatzaileek egindako tasazioak zuzentzea dakar.

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

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

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

Departamento de Atención al Cliente de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica; en la demanda puesta de manifiesto; en la localización de las existencias y en su conocimiento del sector inmobiliario.

El valor razonable de los terrenos y solares se calcula en función de valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad. Las valoraciones han sido realizadas, principalmente utilizando el método residual dinámico, y en algunos casos el método de comparación y el método de actualización de rentas, dependiendo de los usos del suelo y de su situación urbanística actual. El método residual dinámico, principal método aplicado para los terrenos, permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de la tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprar y aprovechara su mejor y mayor uso. En este sentido, la dirección de la Entidad revisa las tasaciones y las hipótesis aplicadas, y ajusta la utilización y aprovechamiento de los suelos a las promociones planificadas en los contratos programas o a su uso más probable. En su caso, estas revisiones, dan lugar a las correspondientes correcciones de las tasaciones de los expertos independientes.

Los elementos libres que se incluyen en las promociones libres son también evaluados anualmente en función de tasaciones y análisis de expertos independientes para la determinación del valor razonable de mercado, utilizando, en ocasiones, y dependiendo de la situación de cada elemento o grupo homogéneo de elementos, valores de liquidación, considerando, en su caso, la baja demanda existente y la lenta transmisión de estos elementos desde la fecha de su finalización.

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

En cualquier caso, dada la situación actual del sector inmobiliario y la situación financiera de la Sociedad podría ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización de efectivo de las mismas.

4.8. MOZKINEN GAINEN ZERGA

Mozkinen gaineko zergagatikoko gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatikoko gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatikoko 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 arruntagatikoko aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarieratik berreskuratuko diren kopuruen arabera balioesten dira; horretarako, indarrean edo onetsita dauden eta ekitaldia bukatzen den datan argitaratzeko dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

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

Bai mozkinen gaineko zerga arruntagatikoko gastua edo diru-sarrera bai geroratuagatikoko emaitzetan aitortzen dira, salbu eta zuzenean ondare garbiko partida batean aitortu den transakzio edo gertakari bat sortzen bada; horrelakoetan, partida horren edo negozio-konbinazio baten kargura edo han ordainduta aitortzen da, eta kasu horretan eskuratutako negozioaren gainerako ondare-elementu gisa aitortzen dira, salbu eta eskuratzailaren aktiboak edo pasiboak badira, horrelakoetan aitortzen edo baja ez baitaude negozio-konbinazioaren barruan.

4.8. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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

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

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

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

Bestalde, zerga geroratuengatik aktiboak, denbora-diferentzia kengarriekin identifikatuak, soilik onartzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea, horiek ez zerga-emaitzari ez kontabilitate-emaitzari eragiten ez dion eragiketa batean beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzetik ez badatoz (salbu eta negozio-konbinazio batean). Zerga geroratuengatik gainerako aktiboak (zerga-oinarri negatiboak eta konpentsatzeko dauden kenkariak) soilik aitortzen dira baldin eta gertagarritzat jotzen bada sozietateak etorkizunean eraginkor egiteko zerga-irabazi nahikoak edukitzea.

Denbora-diferentzia zergapegarri guztietarako aitortzen dira zerga geroratuengatik pasiboak, ez zerga-emaitzari ez kontabilitate-emaitzari eragiten ez dion eta negozio-konbinazioa ez den eragiketa batean merkataritza-funtsak edo beste aktibo eta pasibo batzuk hasieran aitortzearen ondoriozkoak izan ezik eta menpeko enpresetan, elkartuetan eta baterako negozioetan egindako inbertsioei lotutakoak izan ezik, sozietateak horietan lehengoratzeko-unea kontrolatu ahal badu eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzeko.

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

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

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

Sozietateak bere jardueraren ohiko garapenagatik diru-sarrerak aitortzen ditu bezeroekin konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen denean. Une horretan, Sozietateak diru-sarrera balioesten du, ondasun edo zerbitzu horien truke jasotzeko eskubidea

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

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

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

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

4.9. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que

izatea espero duen kontraprestazioaren zenbatekoan.

Aitzatespena

Bezera batekin egindako kontratu batetik eratorritako diru-sarrerak aitortzen ditu enpresak, bezeroari konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen zaionean edo transferitzen zaion heinean, hau da, bete beharreko betebeharrak.

Identifikatutako betebeharrak bakoitzerako (ondasunak entregatzea edo zerbitzuak ematea), sozietateak kontratuaren hasieran zehazten du hartutako konprometua denboran zehar edo une jakin batean betetzen den.

Balorazioa

Ondasunak saltzetik eta zerbitzuak ematetik datozen diru-sarrera arruntak diruzko zenbatekoan balioesten dira, edo, hala badagokio, kontrapartidaren arrazoizko balioan, jasoa edo jasotzea espero dena, horretatik eratorria; kontrako ebidentziarik ezean, bezeroari transferitu beharreko aktiboetarako adostutako prezioa da, edozein deskonturen zenbatekoa kenduta, prezioa jaitzita, edo sozietateak kredituei eta antzeko beste partida batzuei eman diezazkiekeen interesak kenduta.

Diru-sarreraren barruan ez dira sartzen sozietateak hirugarrenei jasanarazi behar dizkien ondasunak entregatzeko eta zerbitzuak emateko eragiketak zergapetzen dituzten zergak, hala nola balio erantsiaren gaineko zerga eta zerga bereziak, bai eta hirugarrenen kontura jasotako kopuruak ere.

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

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

espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Reconocimiento

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, las obligaciones a cumplir.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificada, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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

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

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

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

Errentamendu eraginkorreko akordioaren ondoriozko gastuak sortzen diren ekitaldian egozten zaizkio galera-irabazien kontuari.

Halaber, zerbitzuak emateari lotutako diru-sarrerak zerbitzua balantzearen datan zein mailatan ematen den kontuan hartuta aitortzen dira, baldin eta transakzioaren emaitza fidagarritasunez zenbatetsi ahal bada eta gertagarria bada sozietateak horren ondoriozko etekinak jasotzea.

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

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión por los costes pendientes de incurrir en relación a dichas ventas y para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la empresa por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

El importe anticipado correspondiente a reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se registran en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de la venta de la promoción.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los rendimientos económicos derivados de la misma.

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

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

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

4.10. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

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

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

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

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

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

Hornidurak betebeharra ezerezteko edo besterentzeko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren inguruabarrei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontutan hartuta, eta hornidura horiek eguneratzeagatik sortzen diren doikuntzak finantza-gastu gisa

4.10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

- **Provisiones:** Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- **Contingencias:** Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va

erregistratzen da, sortu ahala. Dena den, urtebeteko edo gutxiagoko epemuga duten hornidurak direnez eta finantza-efektua ez denez nabarmena, ez da inolako deskonturik egiten.

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

devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

4.11. JASOTAKO DIRU-LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

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

Jaso diren eta ekitaldia bukatzen den datan eman ziren jarduerak, proiektuak edo ekintzak gauzatzeke egoteagatik itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak pasibo gisa erregistratzen dira balantzeko "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean izaera hori lortu arte (18. oharra).

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

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

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

4.11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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

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

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

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

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

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzak

Kontratu-Programa bidezko diru-laguntzek, alde batetik, laguntza teknikoaren kostuaren % 100 laguntzen dute diruz sustapen bakoitzerako, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak eta obraren zuzendaritza eta ikuskapena egiteko kostuak, eta, bestetik, urbanizazio-kostu guztiak.

2008ko Kontratu-Programatik, etxebizitza bakoitzeko diru-laguntzaren gehieneko muga ezarri da: 3.000 euro VPO-en kasuan, eta 27.000 euro alokairurako etxebizitza sozialen kasuan. Etxebizitza tasatuek ez dute inolako diru-laguntzarik jasotzeko eskubiderik.

2021ean, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Agindua argitaratuta, alokairua eta etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen beste erabilera-modu batzuk sustatzeko jarduketei buruzkoa, zeinaren helburua baita alokairu babestuko etxebizitzaren parkea sustatzeko neurriak garatzea, aldatu egiten dira lehen aipatutako diru-laguntzak.

Horrela, bada, errentamendu babestura bideratutako hirugarren bati besterentzeko eraikuntza berriko etxebizitzaren sustapenari edo birgaikuntzari dagozkion jarduketa babesgarrietarako, honako laguntza hauek ezarriko dira:

Errentamendurako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko urbanizazioari lotutako laguntza teknikoa eta kostuak: laguntza teknikoaren kostu osoaren % 100eraino, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak, eta obraren zuzendaritza eta ikuskapenarenak, gehienez ere 6.000 € etxebizitza bakoitzeko.

Errentamendurako pizgarriak: 75 urteko gutxieneko eperako: 1) 35.000 euroko zuzeneko laguntza erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza bakoitzeko, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin. 2) 55.000 euroko zuzeneko laguntza erregimen bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko,

Subvenciones por Contrato-Programa

Las subvenciones por Contrato-Programa subvencionan para cada promoción, por un lado, el 100% del coste de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización y de la dirección e inspección de la obra y, por otro lado, la totalidad de los costes de urbanización.

Desde el Contrato-Programa 2008 se fija un límite máximo de subvención por vivienda, que asciende a 3.000 euros en el caso de VPO y 27.000 euros en el caso de Vivienda Social para arrendamiento. Las Viviendas Tasadas no tienen derecho a subvención alguna.

En 2021, con la publicación de la Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, que tiene como objeto el desarrollo de las medidas de fomento para el impulso del parque de viviendas en alquiler protegido, se modifican las subvenciones anteriormente citadas.

Así pues, para las actuaciones protegibles correspondientes a la promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido, las ayudas aplicables se fijan como sigue:

Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento: hasta el 100% del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización, y de la dirección e inspección de la obra con un límite de 6.000 € máximo por vivienda.

Incentivos al arrendamiento: Para un plazo mínimo de 75 años: 1) una ayuda directa de 35.000 € por vivienda de protección oficial de régimen general, con rentas de viviendas de protección oficial de régimen general. 2) una ayuda directa de 55.000 € por vivienda de protección social de

erregimen bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitzaren errentekin.

Laguntza horiek sozietateak CP2021etik aurrera (hori barne) sinatutako Kontratu-programetan sartutako promokinei aplikatuko zaizkie.

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

Itzulezintzat jotzen diren programa-kontratuagatiko diru-laguntzak, sustapenen egikaritzea hasten den heinean, ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean eta balantzeko aktibo korrontearen "Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk - Zorduna emandako diru-laguntzengatik" epigrafean ordainduta eta horren kargura aurkezten dira, hurrenez hurren (14. eta 21. notak).

Gero, higiezinaren unitate bakoitza saltzen den unean egozten zaizkie emaitzei, programa-kontratuaren diru-laguntza orokorraren banaketan esleitutako kopuruan, kontratu-programa berean bildutako sustapen guztietarako "isotartea" irizpidearen arabera (1. oharra).

Bestalde, sozietateak eman diren eta ekitaldia bukatzen den egunean itzulezintzat jotzeko beharrezkoak diren betekizunak betetzen ez dituzten diru-laguntzak erregistratzen ditu, balantzeko "Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk - Zorduna emandako diru-laguntzengatik" eta "Epe laburreko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeetan, hurrenez hurren (21. eta 18. oharra).

Horrenbestez, programa-kontratuagatiko diru-laguntzaren kontzeptua programa-kontratu baten barruko sustapen-multzoko sustapen bakoitzetik hasieran zenbatesten den errentagarritasuna orekatzen duen partida da; haren zeinua hartzekoduna edo zorduna izan daiteke, hasieran

régimen especial o social, con rentas de viviendas de protección social de régimen especial o social.

Estas ayudas son aplicables a las promociones incorporadas en los contratos programa suscritos por la Sociedad a partir del CP2021 incluido.

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

Las subvenciones por Contrato-Programa que tienen la consideración de no reintegrables, según se inicia la ejecución de las promociones, se registran con abono y cargo a los epígrafes "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto y "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" del activo corriente del balance (Notas 14 y 21), respectivamente.

Posteriormente, se van imputando a resultados en el momento de venta de cada unidad inmobiliaria, por la cantidad asignada en el reparto de la subvención global del Contrato-Programa, de acuerdo con el criterio de "Isomargen" para todas las promociones englobadas en el mismo Contrato-Programa (Nota 1).

Por otro lado, la Sociedad registra las subvenciones concedidas que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados como no reintegrables, con cargo y abono a los epígrafes del balance "Otros créditos con las Administraciones Públicas - Deudor por subvenciones concedidas" y "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros", respectivamente (Notas 21 y 18).

El concepto de subvención por Contrato-Programa es por tanto una partida equilibradora de la rentabilidad estimada inicialmente de cada promoción dentro del conjunto de promociones incluida en un mismo Contrato-Programa, pudiendo presentar tanto un signo acreedor como

sustapen bakoitzerako aintzat hartutako banakako errentagarritasunaren arabera, eta programa-kontratu bereko sustapen guztiei tarte orokorra aplikatzen zaie. Aurrekoaren ondorioz, sustapen jakin bat ixten denean, ateratzen den emaitza banaka lortutako tarte da, horri lotutako diru-laguntzaren eraginez doitu, positiboa zein negatiboa izan, erregistro-irizpidea hau kontuan hartuz:

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

Lagapenak

Sozietateak, bere jarduera garatzean, bizitegi-aprobetxamenduko erakunde publiko batzuen doako lagapenak jaso ahal ditu; horiek salmentabalioan erregistratzen dira izakinen epigrafean, eta eskuarki balantzeko ondare garbiaren "Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" epigrafean izaten dute ordaina. Sozietateak lursail horietan eraikitako sustapenak saltzen diren unean erregistratzen du diru-laguntza horien kasuan kasuko diru-sarrera.

2024ko eta 2023ko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

4.12. PERTSONAL-GASTUAK

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

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

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

Cesiones

La Sociedad en el desarrollo de su actividad puede recibir cesiones gratuitas por parte de ciertas entidades públicas de aprovechamiento residencial, que son registradas en el epígrafe de existencias a su valor venal con contrapartida generalmente en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance. La Sociedad registra el correspondiente ingreso de estas subvenciones en el momento en el que son vendidas las promociones construidas sobre estos terrenos.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

4.12. GASTOS DE PERSONAL

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

Epe laburreko ordainsariak

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

Kargua uzteagatiko kalte-ordainak

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

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

Langileentzako epe luzeko ordainsariengatiko pasiboak

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

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

Langileekin erretiro, lan-ezintasuna eta heriotzako kontingentziaren ondorioz hartutako konpromisoak kanpora eramanez dira. Sozietateak hartutako betebeharrak ekonomikoak Itzarri borondatezko gizarte-aurreikuspeneko erakundeari urtero egiten

Retribuciones a corto plazo

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

Indemnizaciones por cese

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

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

Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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

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

Los compromisos adquiridos con el personal derivado de las contingencias de jubilación, invalidez laboral y fallecimiento se encuentran externalizados. Las obligaciones económicas contraídas por la Sociedad se encuentran limitadas

zaizkion ekarpenen ordainketara mugatuta daude; horiek langileekin hartutako konpromisoak arautzen dituzten araudietan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza dira.

al pago de las contribuciones anuales a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en los correspondientes reglamentos reguladores de los compromisos adquiridos con el personal.

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

4.13. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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

4.14. INGURUMEN-IZAERAKO ONDARE- ELEMENTUAK

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

4.14. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

4.15. 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 daukaten pertsona fisikoak), besteak beste, administratzaileak eta zuzendaritzakoak, beren hurbileko senideekin batera, baita arestian aipatutako pertsonen eragin nabarmena duten erakundeak ere.

4.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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.

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.

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.

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

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

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

Illo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

- Ustiapen-ziklo normalari lotuta dauden eta enpresak ziklo horretan saltzea, kontsumitzea edo diru bihurtzea espero duen aktiboak. Sozietateak bi ustiapen ziklo normal garatzen dituela irizten da:
- Higiezinaren promozioak berez duena, eta produkzio zikloan, babestutako etxebizitzaren sustapenean, sartzen diren aktiboak eskuratzen direnetik, sustapenak efektibo gisa edo efektiboaren baliokide gisa egiten diren arte.
Beraz, entitatearen ustiapen ziklo hori hamabi hilabete baino gehiagokoa da.
- Etxebizitzaren jardura errentatzaileak berez duena. Ziklo horrek hamabi hilabete irauten duela irizten da.
- Arestian aipatutakoez bestelakoak diren aktiboak, epe laburrean, hau da, ekitaldia bukatzen den datatik zenbatuta gehienez urtebeteko epean, iraungi, besterendu edo diru bihurtuko direla aurreikusten bada. Ondorioz, aktibo ez-arruntak arrunt gisa sailkatzen dira dagokien atalean.
- Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk, haien erabilera ez badago mugatuta, gutxienez ekitaldia amaitzen den data eta hurrengo urtean trukatzeko edo pasibo bat ezerezteko erabiltze aldera.

4.16. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

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

En este sentido, el activo corriente comprende:

- Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Se considera que la sociedad desarrolla dos ciclos normales de explotación:
- El propio de la promoción inmobiliaria, en el que el tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al ciclo productivo, promoción de vivienda protegida, y la realización de las promociones en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Por lo tanto, este ciclo de explotación de la Entidad es superior a doce meses.
- El propio de la actividad de arrendadora de viviendas. Se considera que en ese ciclo la duración es de doce meses.
- Aquellos activos, diferentes a los citados anteriormente, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se 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.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

Pasibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

El pasivo corriente comprende:

- Aurrez aipatutako ustiapeneko ziklo normalari lotutako betebeharrak eta enpresak haren barnean kitatzea espero duena.
- Epemuga edo iraungitzea epe laburrean egitea espero diren betebeharrak arruntetan sailkatzen dira dagokien zatian.

- Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente y que la empresa espera liquidar dentro del mismo.
- Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, se clasifican en corrientes en la parte correspondiente.

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

4.17. NEGOZIO-KONBINAZIOAK

4.17. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

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

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

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

4.18. ESKUDIRU-FLUXUEN EGOERA

4.18. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia handiko eta balioa aldatzeko arrisku gutxiko epe laburreko inbertsioak.
- Ustiapen-jarduerak: erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.
- Inbertsio-jarduerak: aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta

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

eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.

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

otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

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

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

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

Kreditu-arriskua:

Sozietateak kreditu-maila altuko finantza-erakundeetan diruzaintza eta baliokide diren aktibo likidoak ditu.

Likidezia ziurtatzeko eta jardueraren ondoriozko ordainketa-konpromiso guztiei erantzun ahal izateko, sozietateak bere balantzea erakusten duen diruzaintza du, bai eta akziodun bakarraren babesa ere, Eusko Jaurlaritzarena, alegia.

Likidezia-arriskua:

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

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

Bestalde, sozietatearen hornitzaile nagusiek finantza-erakundeekiko deskontu-lerroak sinatuta dauzkate etxebizitzak sustatzeko finantza-

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito:

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

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

Riesgo de liquidez:

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de su accionista único, Gobierno Vasco.

Por otra parte, los proveedores principales de la Sociedad tienen firmadas líneas de descuento con las entidades financieras en el marco del Convenio

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

Sozietateak oinarritzko bi tresna erabiltzen ditu diruzaintza-beharrak zehazteko:

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

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

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2025eko ekitaldiko urtariletik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketak zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezin merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere.

Nolanahi ere, akziodun bakarrak adierazi du sozietateari laguntzen jarraitzeko asmoa duela, eta emandako finantzaketaren epe laburreko galdagarritasuna edo finantzaketa gehigarria ematea kutxa-fluxuen sorreraren mende egongo dela, horrek eragiketen garapen normala eta konpromisoak betetzea bermatu ahal izateko.

Merkatu-arriskua:

Sozietateak bere kudeaketan gogoan dituen arrisku nagusietako bat izakinen balioaren narriadura da; beraz, sozietateak etengabe aztertzen ditu higiezin merkatuaren egungo egoera eta epe ertaineko eta luzeko itxaropenak.

de Colaboración financiera para la promoción de viviendas (Nota 18) para ir disponiendo de las certificaciones que le adeuda la Sociedad en cada promoción. Las condiciones estipuladas en dichas pólizas contemplan que la autorización del descuento y la carga financiera asociada al mismo son a cargo de la Sociedad, si bien el riesgo financiero recae en el constructor que descuenta la certificación.

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

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses, con detalle mensual.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período enero-diciembre del ejercicio 2025 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 a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación de flujos de caja por su parte, de modo que ello permita garantizar el desarrollo normal de las operaciones, así como el cumplimiento de sus compromisos.

Riesgo de mercado:

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

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

lido horretan, higiezinaren zikloaren plangintza eta jarraipen egokia egiten ari da, epe ertaineko eta luzeko eskaintza eta eskaria etengabe analizatuz, erabaki fidagarriak, sektoreari buruzko jakintzan eta esperientzian zein aldagai makro eta mikroekonomikoen (BPGd, interes-tasak, etab.) bilakaeran oinarrituak, hartzeko oinarri sendoa edukitzeko asmoz. Eragiten dioten arriskuak arindu eta kontrolatzeko aldera, sozietatearen zorpetze-maila eta -kostuaren kontrol etengabea egiten da. Halaber, inbertsio-proiektu bakoitzari buruz azterketa xehatuak egiten dira; besteak beste, errentagarritasunari, zorpetzeari eta litezkeen arriskuei buruzko datuak ematen dituzte eta negozio-erabakiei eusten laguntzen dute. Horrela, sozietateak haren higiezinaren jardueran dauden arriskuak etengabe ezagutzea eta kontrolatzea ahalbidetzen dioten lan-arauak aplikatzen ditu.

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

Interes-tasako arriskua:

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

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

Dentro de los riesgos de mercado a los que se enfrenta la Sociedad, destacan el riesgo de interés, y el riesgo de precios, aparte de los riesgos regulatorios.

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

No obstante, el riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor precio de venta. Se debe tener en cuenta que la Sociedad es un instrumento del Gobierno Vasco en política social y, por lo tanto, las decisiones que adopte el mismo influyen notablemente en la demanda, estrategia y futuro de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés:

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

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

6. IBILGETU UKIEZINA

Hauek dira 2024ko eta 2023ko 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 2024 y 2023 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak /Trasposos	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.686.038	79.128	-	1.765.166
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.469.852)	(57.508)	-	(1.527.360)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	216.186	21.620	-	237.806
Guztira / Total	216.186	21.620	-	237.806

2023 Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2022	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak /Trasposos	Saldoa / Saldo al 31.12.2023
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	1.568.039	117.999	-	1.686.038
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	(1.433.545)	(36.307)	-	(1.469.852)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones informáticas	134.494	81.692	-	216.186
Guztira / Total	134.494	81.692	-	216.186

2024ko eta 2023 ko abenduaren 31n bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.413.844 eurokoak.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.413.844 euros.

7. IBILGETU MATERIALA

Hauek dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>18.062.544</u>	=	=	=	<u>18.062.544</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.312.706	-	-	-	17.312.706
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.662.816</u>	<u>67.882</u>	=	=	<u>2.730.698</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	165.721	9.469	-	-	175.190
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	-	-	-	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	794.731	58.413	-	-	853.144
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	-	-	-	15.041

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	=	=	=	=	=
Guztira / Total	20.725.360	67.882	-	-	20.793.242
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(7.060.605)</u>	<u>(525.184)</u>	=	=	<u>(7.585.789)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>(2.427.084)</u>	<u>(71.430)</u>	=	=	<u>(2.498.514)</u>
• Erremintak / Utillaje	(666.304)	-	-	-	(666.304)
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(134.897)	(4.056)	-	-	(138.953)
• Altzariak / Mobiliario	(920.935)	(18.294)	-	-	(939.229)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(689.907)	(49.080)	-	-	(738.987)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(9.487.689)	(596.614)			(10.084.303)
NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	<u>(561.946)</u>	=	=	=	<u>(561.946)</u>
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>10.439.993</u>	<u>(525.184)</u>	=	=	<u>9.914.809</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	10.252.101	(525.184)	-	-	9.726.917
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>235.732</u>	<u>(3.548)</u>	=	=	<u>232.184</u>
• Erremintak/ Utillaje	-	-	-	-	-
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	30.824	5.413	-	-	36.237
• Altzariak / Mobiliario	100.084	(18.294)	-	-	81.790
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	104.824	9.333	-	-	114.157
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	=	=	=	=	=
Guztira / Total	10.675.725	(528.732)	-	-	10.146.993

2023 Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2022	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Eskualdatzea k(8. Oharra) / Traspasos (Nota 8)	Saldoa / Saldo al 31.12.2023
KOSTUA // COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>	<u>18.062.544</u>	=	=	=	<u>18.062.544</u>
• Lursailak / Terrenos	749.838	-	-	-	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	17.312.706	-	-	-	17.312.706
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>	<u>2.616.250</u>	=	=	=	<u>2.662.816</u>
• Erremintak / Utillaje	666.304	-	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	165.721	-	-	-	165.721
• Altzariak / Mobiliario	1.021.019	-	-	-	1.021.019
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	748.165	46.566	-	-	794.731
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	-	-	-	15.041
<u>Egite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>22.816</u>	=	(22.816)	=	=
Guztira / Total	20.701.610	46.566	(22.816)	-	20.725.360
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
<u>Eraikuntzak / Construcciones</u>	<u>(6.535.421)</u>	<u>(525.184)</u>	=	=	<u>(7.060.605)</u>
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>(2.358.805)</u>	<u>(68.279)</u>	=	=	<u>(2.427.084)</u>
• Erremintak / Utillaje	(666.304)	-	-	-	(666.304)
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	(131.130)	(3.767)	-	-	(134.897)
• Altzariak / Mobiliario	(902.345)	(18.590)	-	-	(920.935)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	(643.985)	(45.922)	-	-	(689.907)
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	(15.041)	-	-	-	(15.041)
Guztira / Total	(8.894.226)	(593.463)			(9.487.689)
NARRIADURA / DETERIORO:					
<u>Lursailak / Terrenos</u>	<u>(561.946)</u>	=	=	=	<u>(561.946)</u>

GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>	<u>10.965.177</u>	<u>(525.184)</u>	=	=	<u>10.439.993</u>
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	10.777.285	(525.184)	-	-	10.252.101
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>	<u>257.445</u>	<u>(21.713)</u>	-	=	<u>235.732</u>
• Erremintak/ Utillaje	-	-	-	-	-
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	34.591	(3.767)	-	-	30.824
• Altzariak / Mobiliario	118.674	(18.590)	-	-	100.084
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	104.180	644	-	-	104.824
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	-	-	-	-	-
<u>Eqite-bideko ibilgetua / Inmovilizado material en curso</u>	<u>22.816</u>	=	<u>(22.816)</u>	=	=
Guztira / Total	11.245.438	(546.897)	(22.816)	-	10.675.725

2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez da mugimendu esanguratsurik izan.

“Lursailak eta eraikuntzak” epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Gamarrako Atea kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren.

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

En los ejercicios 2024 y 2023 no ha habido movimientos significativos.

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Portal de Gamarra (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009.

Asimismo, el epígrafe “Terrenos y construcciones”, recoge el valor del terreno sobre el que se asienta la promoción Txurdinaga M-23, por conservar únicamente un derecho de nuda propiedad sobre el mismo, una vez transmitido a los compradores de las viviendas construidas sobre dicho terreno, el derecho de superficie del mismo por un plazo de 75 años. La Sociedad, al igual que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de Gobierno Vasco, no ha adoptado una decisión definitiva sobre el destino final que recibirá la propiedad de dicho terreno si bien se está estudiando un nuevo enfoque de venta de los derechos a los propietarios más antiguos. La Sociedad deterioró en ejercicios anteriores la totalidad del valor de dicho terreno (562 miles de euros).

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

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

Elkarteak ez die, ez 2023an ez 2024an inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialetan, zerikusirik duten aldeei.

La Sociedad no ha realizado a partes vinculadas ninguna adquisición de inversiones en inmovilizado material ni en 2023 ni en 2024.

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

La totalidad de las inversiones de inmovilizado material de la entidad están situadas en la Comunidad Autónoma Vasca. No existen compromisos de compra y o de enajenación o venta de elementos del inmovilizado material.

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 2.261.812 eurokoak eta 2.198.171 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 2.261.812 euros y 2.198.171 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Euroak / Euros	31/12/2024	31/12/2023
Tresnak / Utilaje	666.304	666.304
Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	128.054	128.054
Altzariak / Mobiliario	841.745	838.446
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos de procesos de información	610.668	550.326
Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	15.041	15.041
Guztira / Total	2.261.812	2.198.171

2024ko eta 2023ko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu.

En los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Hauek dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharrak) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.747.804	-	7.702	(624.779)	2.130.727
• Eraikuntzak / Construcciones	23.209.188	-	859.266	(3.792.451)	20.276.003
Guztira / Total	25.956.992	-	866.968	(4.417.230)	22.406.730
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
• Eraikuntzak / Construcciones	(4.727.388)	(659.886)	-	816.784	(4.570.490)
NARRIADURA / DETERIORO					
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.300.541)	(818.552)	-	94.342	(2.024.751)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.747.804	-	7.702	(624.779)	2.130.727
• Eraikuntzak / Construcciones	17.181.259	(1.478.438)	859.266	(2.881.325)	13.680.762
Guztira / Total	19.929.063	(1.478.438)	866.968	(3.506.104)	15.811.489

2023 Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2022	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (7 eta 11. oharrak) / Traspasos (Notas 7 y 11)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2023
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.908.741	-	133.068	(294.005)	2.747.804
• Eraikuntzak / Construcciones	24.689.058	-	1.185.731	(2.665.601)	23.209.188
Guztira / Total	27.597.799	-	1.318.799	(2.959.606)	25.956.992
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
• Eraikuntzak / Construcciones	(4.552.657)	(720.921)	-	546.190	(4.727.388)
NARRIADURA / DETERIORO					
• Eraikuntzak / Construcciones	(1.404.166)	(81.700)	-	185.325	(1.300.541)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	2.908.741	-	133.068	(294.005)	2.747.804
• Eraikuntzak / Construcciones	18.732.235	(802.621)	1.185.731	(1.934.086)	17.181.259
Guztira / Total	21.640.976	(802.621)	1.318.799	(2.228.091)	19.929.063

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, balantze erantsiko "Higiezin inbertsioak" kapituluak 4.3 oharrean deskribatutakoaren arabera behin betiko kalifikazioaren aldaketa lortu duten eraikitako etxebizitzaren kostua biltzen du, kalifikazioari higiezin jakin batzuen azalera-jabetza lagatzeko aukera ematen duen errentamendua gehitzeko, errentamendu eraginkorrerako erabiltzeko helburuarekin, horiei dagokien errentamendu-kontratua sinatu bada eta fidantzen eta azalera-eskubidea lagatzeko aukeren zenbatekoa jaso bada.

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

Era berean, 2014ko ekitaldian, sozietateak Arabako Foru Aldundiarekiko (AFA) lankidetzahitzarmena sinatu zuen Salburuan, Gasteizen, bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzako ekipamendu baterako (eguneko zentroa). Ekipamendu horren (eguneko zentroa) kostua 731 mila euro dira; eraikuntzen epigrafean daude kontabilizatuta. AFArekiko lagapen-kontratuak ibilgetu hori 30 urtez doan lagako dela xedatzen du; 2044ko maiatzean bukatzen da epea.

Zentsu honetan, erantsitako irabazi eta galeren kontuen "bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak" epigrafoa; ariketa bakoitzean inbertsio bere helburuaren arabeko inbertsio higiezin bezala sailkatutako higiezinak kostea jasotzen du, 2024ko ekitaldian dauden mugimenduak partikularrekin sinatutako kontratu berriei dagozkie.

Hauek ziren, 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, higiezin inbertsiotzat jotzen ziren etxebizitzak eta eranskinen metro karratuak eta kokapena:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el capítulo "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto recoge el coste de aquellas viviendas construidas sobre las que, según lo descrito en la Nota 4.3, se ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficial de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo, y sobre las que se ha suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se ha recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie.

Los contratos con particulares que tienen un vencimiento de 5 años incluyen una cláusula según la cual al fin del contrato el arrendatario tiene la opción de adquirir la vivienda, descontándose del precio una parte de los importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción de cesión de derecho de superficie abonado a la firma del contrato. Por lo tanto, el destino de las inversiones inmobiliarias de la sociedad, que se corresponde exclusivamente con viviendas y anejos a éstas, es exclusivamente el de alquiler.

Asimismo, durante el ejercicio 2014, la Sociedad firmó un Convenio de Colaboración con la Diputación Foral de Álava (DFA) de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua- Vitoria-Gasteiz (Centro de día). El coste de dicho equipamiento (Centro de día) asciende a 731 miles de euros, contabilizados en el epígrafe de Construcciones. El contrato de cesión con DFA considera la cesión gratuita de este inmovilizado durante 30 años que vencen en mayo de 2044.

En este sentido, el epígrafe "Existencias incorporadas por la empresa a su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recoge, el coste de los inmuebles clasificados en cada ejercicio como inversiones inmobiliarias en función de su destino, los movimientos de 2024 se corresponden a los nuevos contratos firmados con particulares.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	metro karratuak / metros cuadrados			
	2024ko ekitaldia / Ejercicio 2024		2023ko ekitaldia / Ejercicio 2023	
	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Lokalak, Garajeak eta Trasteleki Libreak / Locales , Garajes y Trasteros libres	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza- lokalak / Uso: Lokalak, Garajeak eta Trasteleki Libreak / Locales , Garajes y Trasteros libres
Bizkaia	5.095	8.010	5.749	7.828
Gipuzkoa	1.026	8.262	1.484	8.538
Araba / Alava	2.701	4.931	4.936	4.667
Guztira / Total	8.822	21.203	12.169	21.033

2024ko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 941.954 euro izan dira, (945.646 euro 2023ko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatiko diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Era berean, 2024ko ekitaldian 82.024 euro egin dira; (91.755 euro 2023ko ekitaldian), diru kopuru hau kontratu hauetan azaltzen den erosteko aukeraren sortzapenei dagokie eta 'Negozio zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatiko diru-sarrerak' idazpuruan erregistratuak daude. Bestalde, higiezin hauei dagozkien 2024ko ekitaldian sortutako ustiapen-gastuak, gehienbat, higiezinetak inbertsioen amortizazio-gastuekin bat datoz.

2024ko abenduak 31n, errentariengandik jasotako azalera-jabetza emateko aukeren zenbatekoa eta emaitzei egotzi gabe dagoena, fidantzekin batera 282.235 eurokoa da (417.164 euro 2023an) eta atxikitzen den balantzearen "Zorrak epe luzera - Beste finantza-pasibo batzuk" idazpuruan erregistratua dago.

Bestalde, 2024ko ekitaldian, elkarateak, babestutako alokairu erregimenean zeuden 76 etxebizitza besterendu ditu (72 etxebizitza 2023 urtean). Era honetan 923.740 eurotako (2023eko ariketan 489.958 euro) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2024 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 941.954 euros (945.646 euros durante el ejercicio 2023), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas. Asimismo, en el ejercicio 2024 se han registrado 82.024 euros (91.755 durante el ejercicio 2023) correspondientes a devengos de la opción de compra que incluyen estos contratos y registrados, asimismo, en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por arrendamientos". Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2024 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2024, el importe de las opciones de cesión de propiedad superficiaria recibidas de los arrendatarios y pendientes de imputar a resultados, así como de las fianzas asciende a 282.235 euros (417.164 euros en 2023), y figuran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto.

Por otro lado, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha enajenado 76 elementos (72 elementos en el ejercicio 2023) que se encontraban en régimen de alquiler protegido obteniendo un resultado positivo neto de 923.740 euros (489.958 euros en ejercicio 2023) que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

2024ko ekitaldiaren itzieran kontabilizatutako balio-narriaduraren azterketaren emaitzaren arabera, hornidurako zuzkidura garbiaren zenbatekoa 724.210 eurokoa da (hornidurako 103.625 euroko aplikazio garbia 2023ko ekitaldian). Galera hauek, batez ere, zenbait higiezin inbertsioen (etxebizitzak) berreskuratu daitekeen balioaren gutxitzearen ondorio dira, alokairu-kontratuetatik espero zen errendimenduaren arabera; era berean egon daitezkeen galerak kontutan hartuta, aurretik deskribatu diren erosketa-aukerak aurrera badoaz, halaber inbertsio hauei emandako diru-laguntzak.

2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2024ko eta 2023ko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, Sozietatearen inbertsio higiezinak ez daude hipotekatuak banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa.

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

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

El resultado del análisis del deterioro de valor reconocido al cierre del ejercicio 2024, considera un importe de 724.210 euros de dotación neta de provisión (103.625 euros de aplicación neta de provisión en el ejercicio 2023). Esta provisión responde, fundamentalmente, a la disminución del valor recuperable de algunas de las inversiones inmobiliarias (viviendas), en función del rendimiento esperado de los contratos de alquiler, considerando, asimismo, las posibles pérdidas, en el supuesto de que se ejerciten las opciones de compra que han sido descritas, así como las subvenciones asignadas estas inversiones.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se encuentran inversiones inmobiliarias de la sociedad hipotecadas en garantía de la devolución préstamos bancarios.

Al cierre del ejercicio, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

9. ERRENTAMENDUAK

9.1. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Errentatzaile-jarreran, sozietateak dauzkan errentamendu eraginkorreko kontratuak hauek dira: alde batetik, 8. oharrean deskribatutako erosteko aukera ematen duten kontratuak (partikularrentzako erosteko aukera ematen duen etxebizitza-alokairua) eta, bestetik, Alokabide SA (20. oharra) lotutako sozietateei bulego-lokalak alokatzeko kontratuak.

Hauek ziren, 2024ko eta 2023ko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunak, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
Gehienez urtebete / Hasta un año	835.581	878.311
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	1.777.244	2.012.691
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	1.236.000	1.031.867
Guztira / Total	3.848.825	3.922.869

9.2. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

2024ko ekitaldian, Sozietateak alokatutako lokalak izan ditu Donostian eta Gasteizen, eta 43.602 euroko gastua eragin dute alokairuengatik. (84.420 euro 2023an) Gastu hori galdu-irabazien kontuko "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean dago erregistratuta.

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2024ko edo 2023ko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierreant eman. Ez dago kontratu horien araberako ordainketa kontingenterik.

9. ARRENDAMIENTOS

9.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

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

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

9.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha ocupado locales en régimen de alquiler en Donostia y Vitoria que han supuesto un gasto por alquileres de 43.602 euros (84.420 euros en 2023), que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ni al cierre de los ejercicios 2024 ni 2023, ni en el transcurso de dichos ejercicios, los bienes alquilados por la Sociedad han sido subarrendados a terceros. No existen pagos contingentes en virtud de estos contratos.

10. FINANTZA – AKTIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

10. ACTIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoria eta moten arabera sailkapena, eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk (12. oharra) eta finantza-tresnak ez diren administrazio publikoekiko saldoak kontuan hartu gabe:

10.1. CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12) y los saldos con administraciones públicas que no son instrumentos financieros, se detalla a continuación:

2024.12.31 / 31.12.2024:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan / Activos financieros a coste amortizado	60.025	1.560.214	1.620.239
Guztira / Total	60.025	1.560.214	1.620.239

2023.12.31 / 31.12.2023:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros		
	Finantza-tresnak / Instrumentos financieros		
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Aktibo finantzarioak kostu amortizatuan / Activos financieros a coste amortizado	53.349	4.236.660	4.290.009
Guztira / Total	53.349	4.236.660	4.290.009

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.

2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez da aktibo finantzario horiengatiko sarrera finantzariorik erregistratu

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han registrado ingresos financieros por estos activos financieros

11. IZAKINAK

11. EXISTENCIAS

Hauek dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2024 y 2023 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2024 Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. oharrak) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	155.926.161	33.904.749	(19.444.451)	-	(39.113.838)	131.272.621
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	55.627.334	53.545.494	(7.008.531)	-	(812.611)	101.351.686
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	10.213.304	-	26.452.982	(866.968)	(27.395.477)	8.403.841
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	63.367	122.729	-	-	(84.196)	101.900
Gututzikoa / Total	221.830.166	87.572.972	-	(866.968)	(67.406.122)	241.130.048
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(64.718.830)	(4.091.881)	2.350.902	-	3.371.604	(63.088.205)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(649.506)	(23.068)	(2.350.902)	-	-	(3.023.476)
· Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(5.127.201)	(182.775)	-	-	674.058	(4.635.918)
Gututzikoa / Total	(70.495.537)	(4.297.724)	-	-	4.045.662	(70.747.599)
Gututzikoa / Total	151.334.629	83.275.248	-	(866.968)	(63.360.460)	170.382.449

2023 Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak / Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2022	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Ibilgetura eskualdatzeak (7. eta 8. oharra) / Traspasos a Inmovilizado (Nota 7 y 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2023
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	150.571.864	13.997.529	-	-	(8.643.232)	155.926.161
· Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	50.026.231	48.259.061	(42.657.958)	-	-	55.627.334
· Eraikitako eraikinak / Edificios contruidos	12.137.988	-	42.657.958	(1.318.799)	(43.263.843)	10.213.304
· Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	60.848	2.519	-	-	-	63.367
Gutizkoa / Total	212.796.931	62.259.109	-	(1.318.799)	(51.907.075)	221.830.166
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO						
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(63.846.499)	(10.693.484)	-	-	9.821.153	(64.718.830)
· Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(126.786)	(522.720)	-	-	-	(649.506)
· Eraikitako eraikinak / Edificios contruidos	(5.683.007)	(150.275)	-	-	706.081	(5.127.201)
Gutizkoa / Total	(69.656.292)	(11.366.479)	-	-	10.527.234	(70.495.537)
Gutizkoa / Total	143.140.639	50.892.630	-	(1.318.799)	(41.379.841)	151.334.629

11.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

Erakundearen lursailen xedea hirigintza-jarduketak sustatzea eta etxebizitza babestuak sustatzea da. Helburu horretarako, erakundeak tokiko, probintziako edo autonomia-erkidegoko erakundeei eskuratzen dizkie lursailak, eta antolatzen diren ordainketa-bideek lokalak, etxebizitzak eta horien eranskinak ematea barne hartu ohi dute. Konpromiso horiek 11.7 oharrean jasota daude.

2024ko ekitaldian, lurren eta orubeen erosketa nagusiak honako hauek izan dira: Zorrotzaurreko egikaritze-unitateen urbanizazioaren jarraipena (14,7 milioi euro), Sestaoko Vega Galindoko zenbait partzela (9,8 milioi euro), Boluetako zenbait partzela (6,8 milioi euro) eta Eibar Egazelaiko partzela (2,3 milioi euro).

11.1. TERRENOS Y SOLARES

El destino de los terrenos de la Entidad es la promoción de actuaciones urbanísticas y la promoción de vivienda protegidas. Para este fin, la Entidad adquiere terrenos, a entidades públicas locales, provinciales o autonómicas, y se articulan medios de pagos que suelen incluir la entrega de locales, viviendas y sus anejos. Estos compromisos están recogidos en la Nota 11.7.

Durante el ejercicio 2024 las principales adquisiciones de terrenos y solares han correspondido a la continuación de la urbanización de las unidades de ejecución de Zorrotzaurre por un importe de 14,7 millones de euros, diversas parcelas en Sestao Vega Galindo por un importe de 9,8 millones de euros, diversas parcelas en Bolueta por

2023ko ekitaldian, lurren eta orubeen erosketa nagusiak Zorrozaurreko 1. egikaritze-unitatearen urbanizazioaren jarraipena izan dira eta hainbat lurzati Sestao Vega Galindon 180 BOEa.

2024ko ekitaldian, Zorrotzaurreko UE1 unitateko DB-3 lurzatia saldu da, 52,2 milioi euroren truke, gutxi gorabehera.

2023ko ekitaldian, Zorrotzaurreko UE1 unitateko RD-3 lurzatia saldu da, 8 milioi euroren truke, gutxi gorabehera.

2024ko abenduaren 31n, Sozietateak 1.631 mila euroko zenbateko garbia aplikatu du narriaduragatik «Lurrak eta orubeak» epigrafean (872 mila euro 2023ko abenduaren 31n zordunduta).

11.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2024ko eta 2023ko ekitaldiei dagozkien eta "Aribideko sustapenak" epigrafean sartuta dauden gehikuntzak, funtsean, ekitaldi horietan aribidean egon diren sutapenen eraikuntza-proiektuen, -lizentzien eta -ziurtapenen kostuak dira, baita finantza-gastuen kapitalizazioa ere. Urteko proiektu nahiz indarrean dauden promozio nagusiak honako hauek izango dira:

importe de 6,8 millones de euros y parcela en Eibar Gaztelai por un importe de 2,3 millones de euros.

Durante el ejercicio 2023 las principales adquisiciones de terrenos y solares han correspondido a la continuación de la urbanización de la unidad de ejecución 1 de Zorrotzaurre y diversas parcelas en Sestao Vega Galindo 180 VPOa.

En el ejercicio 2024 se ha producido la venta de la parcela DB-3 de la UE1 de Zorrotzaurre por un importe aproximado de 52,2 millones de euros.

En el ejercicio 2023 se produjo la venta de la parcela RD-3 de la UE1 de Zorrotzaurre por un importe aproximado de 8 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha aplicado un importe neto de 1.631 miles de euros por deterioro al epígrafe "Terrenos y solares" (872 miles de euros de cargo al 31 de diciembre de 2023).

11.2. PROMOCIONES EN CURSO

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 incluidas en "Promociones en curso" se corresponden, básicamente, con costes de proyectos, licencias y certificaciones de construcción de promociones en curso en dichos ejercicios, así como con la capitalización de gastos financieros, siendo los principales proyectos del año y las principales promociones en curso las siguientes:

	Milaka Euro / Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Amurrio Sapur 60 ES/VS	6.067	1.236
Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO	-	8.875
Vitoria Salburua Sector 12 166 aBOE/VPOa	-	14.445
Zarautz Salberdin Parcela R-9 91 aBOE/VPOa	6.596	2.511
Amurrio Sapur 42 ES/VS	5.590	3.315
Getxo Sarrikobaso 68 aBOE/VPOa	8.134	4.770
Barakaldo Bº Carmen 108 aBOE/VPOa	11.086	4.013
Getxo Iturribarri II 58 aBOE/VPOa	7.186	2.867
Bilbao Zorrozaurre 120 BOE/VPO	4.455	-
Getxo Venancios 54 aBOE/VPOa	19.788	-
Zumarraga Eiga Berri 2 36 VS +72 aBOE/VPOa	11.151	4.996
Orio Munto 46 aBOE/VPOa	6.156	3.268

2024ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Vitoria Salburua 166 aBOE/VPOa
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO

2023ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Arrasate Zerrajera 63 BOE/VPO + 121 aBOE/VPOa
- Vitoria Salburua Sector 12 152 aBOE/VPOa

22.2 oharra 2024 eta 2023 ekitaldien galdu-irabazien kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

11.3 ERAIKITAKO ERAIKINAK

2024ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko aldakuntza nagusiak

Sozietateak 246 etxebizitza saldu ditu 2024ko ekitaldian. Salmenta horietatik 38 partikularrei transmititu zaizkie 5.624 mila euroren truke, eta 208 etxebizitza Alokabideri, 18.451 mila euroren truke.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Vitoria Salburua 166 aBOE/VPOa 166 etxebizitza 15.903 mila euroren truke.
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO 69 etxebizitza 6.168 mila euroren truke.

2023ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko aldakuntza nagusiak

Sozietateak 344 etxebizitza saldu ditu 2023ko ekitaldian. Salmenta horietatik 71 partikularrei transmititu zaizkie 10.969 mila euroren truke, 51 Eusko Jaularitzari saldu zaizkio 6.861 mila euroren truke eta 222 etxebizitza Alokabideri, 28.687 mila euroren truke.

En el ejercicio 2024 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Vitoria Salburua 166 aBOE/VPOa
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO

En el ejercicio 2023 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Arrasate Zerrajera 63 BOE/VPO + 121 aBOE/VPOa
- Vitoria Salburua Sector 12 152 aBOE/VPOa

La Nota 22.2 indica los efectos en la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2024 y 2023.

11.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2024 a la venta de 246 viviendas. De estas ventas, 38 se han transmitido a particulares por importe de 5.624 miles de euros, y 208 viviendas a Alokabide por importe de 18.451 miles de euros.

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Vitoria Salburua 166 aBOE/VPOa 166 viviendas por importe de 15.903 miles de euros.
- Santurtzi S. Juan Rompeolas 42 ES/VS + 32 BOE/VPO 69 viviendas por importe de 6.168 miles de euros.

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

La sociedad ha procedido en el ejercicio 2023 a la venta de 344 viviendas. De estas ventas, 71 se han transmitido a particulares por importe de 10.969 miles de euros, 51 se han vendido al Gobierno Vasco por importe de 6.861 miles de euros y 222 viviendas a Alokabide por importe de 28.687 miles de euros.

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

- Arrasate Zerrajera 63 BOE + 121 aBOE, 176 etxebizitza 23.993 mila euroren truke.
- Vitoria Salburua Sector 12 152 aBOE , 152 etxebizitza 19.159 mila euroren truke
- Bilbao Zorrotzaurre SI2 104 ET, 10 etxebizitza 2.464 mila euroren truke

Las principales promociones se corresponden considerando las ventas con:

- Arrasate Zerrajera 63 VPO + 121 VPOa 176 viviendas por importe de 23.993 miles de euros.
- Vitoria Salburua Sector 12 152 aBOE/VPOa 152 viviendas por importe de 19.159 miles de euros
- Bilbao Zorrotzaurre SI2 104 VT, 10 viviendas por importe de 2.464 miles de euros

Eraikitako eraikinen narriadura

2024ko abenduaren 31n, sozietateak 491 mila euroko zenbateko garbia erregistratu du galdu-irabazien kontuko «Uneko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa» epigrafean (356 mila euroko ordainketa 2023ko abenduaren 31n) narriaduragatiko galerei dagokienez, eraikitako eraikinetako baten kontabilitate-balioa gauzatzeko baliora egokitzeko. Narriadura zehazteko, Sozietateak dagoen eskaria, kokalekuak, merkatu-azterketak eta sektorearen ezagutza hartzen ditu kontuan.

Aseguruak

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

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado con abono al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe neto de 491 miles de euros (abono de 356 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización. Para la determinación del deterioro la Sociedad considera la demanda existente; las localizaciones; estudios de mercado y el conocimiento del sector.

Seguros

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

11.4 INTERES KAPITALIZATUAK

2024ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 4 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (0 mila euro 2023ko abenduaren 31n); funtsean, etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari lotutako deskontu-lerroei dagozkie. Zenbateko hori galera-kontu erantsiko "Aktiboari finantza-gastuak gehitzea" epigrafean ordainduta erregistratu da. Ez da zenbatekorik kapitalizatu atzerriko dirura aldatzeko diferentziengatik. Interesengatik kapitalizatutako guztizko zenbatekoa, erakundearen izakinen balioan sartzen diren aurreko ekitaldiei dagokiena barne, 2024ko abenduaren 31n, 8.125 mila euro ziren (8.159 mila euro 2023ko ekitaldiaren amaieran).

11.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 4 miles de euros (0 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), básicamente, de las líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas. Dicho importe ha sido registrado con abono al epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas adjunta. No se ha capitalizado importe alguno por diferencias de cambio en moneda extranjera. El importe capitalizado por intereses total, incluyendo el correspondiente a ejercicios anteriores que forman parte del valor de las existencias de la entidad, a 31 de diciembre de

2024 asciende a 8.125 miles de euros (8.159 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

11.5 ERAIKINEN ERABILERAK EDO MOTAK

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

11.5. USOS O TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

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

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak/ Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Ibilgetura eskualdatzeak / Traspasos a Inmovilizado	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	55.627.335	53.545.494	(7.008.531)	-	(812.611)	101.351.688
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	54.643.371	53.543.912	(7.008.525)	-	(719.330)	100.459.429
· Lursailak / Terrenos	1.943.563	342.641	19.445.525	-	-	21.731.729
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	52.699.809	53.201.271	(26.454.050)	-	(719.330)	78.727.700
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	983.964	1.582	(6)	-	(93.281)	892.259
· Lursailak / Terrenos	376.156	-	-	-	-	376.156
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	607.808	1.582	(6)	-	(93.281)	516.103
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	10.213.303	-	26.452.982	(866.968)	(27.395.476)	8.403.841
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	2.079.142	-	26.304.368	(7.094)	(27.178.212)	1.198.204
· Lursailak / Terrenos	176.880	-	-	(1.805)	(136.327)	38.748
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	1.902.262	-	26.304.368	(5.289)	(27.041.885)	1.159.456
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	8.134.161	-	148.614	(859.875)	(217.264)	7.205.637
· Lursailak / Terrenos	149.325	-	-	(5.897)	(29.576)	113.852
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	7.984.837	-	148.614	(853.978)	(187.688)	7.091.785

2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak/ Euros					
	Saldoa / Saldo al 31.12.2022	Eransketak / Adiciones	Izakinen arteko eskualdatze ak / Traspasos entre existencias	Higiezin agentzient zako eskualdatz eak / Traspasos a Inmobiliari as	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2023
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	50.026.231	48.350.391	(42.657.958)	-	(91.329)	55.627.335
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	48.340.601	48.130.404	(41.736.305)	-	(91.329)	54.643.371
· Lursailak / Terrenos	1.942.436	1.127	-	-	-	1.943.563
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	46.398.165	48.129.278	(41.736.305)	-	(91.329)	52.699.809
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	1.685.632	219.987	(921.653)	-	-	983.964
· Lursailak / Terrenos	376.156	-	-	-	-	376.156
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	1.309.476	219.987	(921.653)	-	-	607.808
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	12.137.987	-	42.657.959	(1.318.799)	(43.263.843)	10.213.303
· Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos	3.621.910	-	41.736.305	(468.249)	(42.810.824)	2.079.142
· Lursailak / Terrenos	764.163	-	-	(108.291)	(478.992)	176.880
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	2.857.747	-	41.736.305	(359.958)	(42.331.832)	1.902.262
· Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres	8.516.076	-	921.653	(850.550)	(453.019)	8.134.161
· Lursailak / Terrenos	227.967	-	-	(24.777)	(53.865)	149.325
· Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	8.288.109	-	921.653	(825.773)	(399.154)	7.984.837

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

2024 eta 2023 urteetan, erosketa mota hau ez da gertatu.

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

En los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido este tipo de adquisiciones.

**11.7. SALEROSKETA-KONPROMISO
IRMOAK**

Saltzeko konpromisoak

Sozietatea eskuragarri dauden sustapenetako etxebizitzak eta eranskinak merkaturatzen ari da eta 2024ko ekitaldiaren amaieran saltzeko konpromiso irmoak zituen; horien aurrerakina jaso du etorkizuneko jabeengandik, oro har, etxebizitzaren eta eranskinen guztizko

**11.7. COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y
VENTA**

Compromisos de venta

La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de las promociones disponibles, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2024, sobre las que ha recibido de los futuros propietarios un anticipo, generalmente del 20% del importe total de la vivienda y sus anejos. Por último,

zenbatekoaren % 20koa. Gainera, sozietateak lursailen besterentzeak zeuzkan kontratatuta erakundeekin, nagusiki, Zorrotzaurre eremuan; eremuak urbanizatu ahala gauzatzen dira. Bestalde, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, eskuarki titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta, horien ordainetan, trukaturako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Azkenik, sozietateak aribideko sustapenetan ere badauzka etxebizitzak saltzeko konpromisoak, eta horiek hornitzaileei ordaintzeko erabiltzen dira.

2022ko ekitaldian, Sozietateak Zorrozaurreko DB-3 partzelaren salmenta lizitatu eta esleitu zituen 52,2 milioi eurotan. 2023ko urtarrilean, hirugarren batek erosteko aukera bat sinatu du, 2024ko urtarrilaren 31ko epemuga duen lurzoruak eskainitako prezioaren zenbateko baliokidearekin. Prezio hori osorik ordaindu da, eta bezeroen aurrerakin gisa erregistratu da sozietatearen kontuetan. 2024ko urtarrilaren 25ean, partzela horren salerosketa eskritura publikoan jaso da.

Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

la sociedad realiza contratos de permutas, generalmente de terrenos cedidos por los titulares para la promoción de viviendas y a cambio se entregarán viviendas, anejos y/o locales de las promociones construidas en los terrenos permutados. La sociedad también tiene compromisos de venta de viviendas en promociones en curso que son utilizadas para pagar a instituciones.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad licitó y adjudicó la venta de la parcela DB-3 de Zorrozaurre por importe de 52,2 millones de euros. En enero de 2023 se ha suscrito por un tercero una opción de compra por importe equivalente al precio ofertado por el suelo con fecha de vencimiento de 31 de enero 2024, que ha sido abonado en su integridad y registrado como anticipo de clientes en las cuentas de la Sociedad. Con fecha 25 de enero de 2024 se ha elevado a escritura publica la compraventa de dicha parcela.

El siguiente cuadro resume los compromisos firmes de venta de la Entidad:

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2024/12/31 / 31/12/2024			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzak kopurua / Nº de viviendas comprometidas	Elementu librean kop./ Nº de elementos libres
Izakinak / Existencias				
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	68	68	n/a	n/a
· Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	172.334	81.614	1.586	16
Guztira / Total	172.402	81.682		

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2023/12/31 / 31/12/2023			
	Saltzeko konprometitut ako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzien kopurua / N° de viviendas comprometidas	Elementu libreen kop./ N° de elementos libres
Izakinak / Existencias				
· Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	52.202	52.202	n/a	n/a
· Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	173.031	66.578	1.515	12
Guztira / Total	225.233	118.780		

Erosteke konpromisoak

2024ko eta 2023ko abenduaren 31ean ez dago lurzoruak erosteke konpromisorik.

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen compromisos de compra de terrenos.

Eskuratzeko eta eraikitze konpromisoak

2024ko eta 2023ko abenduaren 31ean, elkartearen jarduera sustatzailearen ondoriozko eskuratze edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

11.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITASUNEAN

2024ko eta 2023ko abenduaren 31ean ez dago hipotekatutako izakinik.

11.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hay existencias hipotecadas.

12. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n:

12. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	2.412	2.655
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	127.420.251	157.657.392
Guztira / Total	127.422.663	157.660.047

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

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

2024ko ekitaldian sortutako interesen zenbatekoa 4.874 mila eurokoa izan da (4.116 mila euro 2023ko ekitaldian).

El importe de los intereses generados en el ejercicio 2024 ha ascendido a 4.874 miles de euros (4.116 miles de euros en el ejercicio 2023).

13. FUNTS PROPIOAK

13.1. KAPITAL ESKRITURATUA

2024ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.393 akzio 2023ko ekitaldian); bakoitzaren balio nominala 3.005,06 euro ziren, eta guztiz harpidetuta eta ordainduta zeuden, honela zehazki:

13. FONDOS PROPIOS

13.1. CAPITAL ESCRITURADO

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.393 acciones en el ejercicio 2023) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2024ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2024		2023ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2023	
	Akzio kopurua /	Ehunekoak / Porcentaje	Akzio kopurua /	Ehunekoak / Porcentaje
	Número de Acciones		Número de Acciones	
Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco	12.393	100,00%	12.393	100,00%
Guztira / Total	12.393	100,00%	12.393	100,00%

2023ko ekainaren 6ko 81/2023 Dekretuaren bidez, baimena eman zitzaion Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari sozietatearen 2.648 akzio erosteko, guztira 15.603.796 euroko zenbatekoarekin. Erosketa horren ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak sozietatearen kapitalean duen partaidetza % 100ekoa da. Eskuratze hori eskritura publiko bihurtu zen 2023ko ekainaren 16an.

A través del Decreto 81/2023 de 6 de junio de 2023 se autoriza a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi a la compra de 2.648 acciones de la Sociedad por un importe total de 15.603.796 euros. Tras esa adquisición la participación de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi en el capital de la Sociedad es del 100%. Está adquisición se elevó a escritura pública con fecha 16 de junio de 2023.

13.2. JAULKIPEN-PRIMA

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

13.3. LEGEZKO ERRESERBA

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

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

13.4. BESTE ERRESERBA BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n:

13.2. PRIMA DE EMISIÓN

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

13.3. RESERVA LEGAL

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

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

13.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia / Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Borondatezko erreserba / Reserva voluntaria	12.087.605	12.087.605
Kapitalizazio erreserba / Reserva de capitalización	22.788.382	19.465.119
Guztira / Total	35.514.322	32.191.059

13.4.1. Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia

"Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia" delakoko saldoa 1996ko ekitaldiko sozietateen gaineko zergaren likidazioari aplikatutako zerga-onurei lotuta dago, 8/95 Foru Arauaren 10. artikuluekin bat etorriz. Aipatutako erreserba pasiboan gorde beharko da eta gauzatu denetik 5 urte igarotakoan soilik

13.4.1. Reserva especial para inversiones productivas

El saldo de la "Reserva especial para inversiones productivas" está asociado a los beneficios fiscales aplicados a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1996, de conformidad con el artículo 10 de la Norma Foral 8/95. La citada reserva deberá mantenerse en el pasivo y únicamente podrá aplicarse

aplikatu ahalko da kapitala handitzeko edo aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak murrizteko.

transcurridos 5 años desde su materialización a ampliar el capital o a disminuir resultados negativos de ejercicios anteriores.

13.4.2. Borondatezko erreserba

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

13.4.2. Reserva voluntaria

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

13.4.3. Kapitalizazio erreserba

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

Bestalde, murrizketak zerga oinarriaren % 10 ezin du gainditu eta erreserba ezinbestekoa da 5 urtez, galerak badaude salbu.

13.4.3. Reserva de capitalización

La reserva de capitalización, en virtud de la normativa foral aplicable a la sociedad, permite reducir de la base imponible aquella parte del beneficio destinado a dicha reserva.

Por otro lado, la reducción no puede superar el 10% de la base imponible previa y la reserva es indisponible durante 5 años, salvo que existan pérdidas.

14. JASOTAKO DIRU- LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

14. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición del saldo de este epígrafe de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, son las siguientes:

2024KO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2023.12.31 / 31.12.2023				Eransketak / Adiciones	Eransketen zerga-efektua / Efecto impositivo de las adiciones	Kentzeak / Retiros	Kenteen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzetarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzetarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	2024.12.31 / 31.12.2024		
		Saldo gordina / Saldo bruto	Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto							Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto
Programa kontratuagatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	194.831.182	18.393.503	18.393.503	(4.414.441)	13.979.062	5.487.435	(1.316.984)	-	-	698.135	(167.552)	24.579.073	(5.898.977)	18.680.096
Sestaorako diru-laguntza / Sestaio Subvencion	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	814.960	814.960	(195.590)	619.370	-	-	-	-	(20.042)	4.809	794.918	(190.781)	604.137
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	575.334	575.334	(138.080)	437.254	-	-	-	-	-	-	575.334	(138.080)	437.254
Europako proiektuetarako diru-laguntza / Subvención Proyectos Europeos	48.580.000	-	-	-	-	8.251.344	(1.980.324)	-	-	(8.251.344)	1.980.324	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	2.329.250	(559.020)	1.770.230	-	-	-	-	-	-	2.329.250	(559.020)	1.770.230
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-	17.552	(4.212)	-	-	(17.552)	4.212	-	-	-
Guztira / Total	259.354.976	22.113.047	22.113.047	(5.307.131)	16.805.916	13.756.331	(3.301.520)	-	-	(7.590.803)	1.821.793	28.278.575	(6.786.858)	21.491.717



2024KO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023:

Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2022.12.31 / 31.12.2022				Eransketa / Erskatasak / Adiciones	Eransketa / Erskatasak / Retiros	Kentzen zerga-efektua / Efecto impositivo de los retiros	Ekitaldiko emaitzarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Enaitzarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	2023.12.31 / 31.12.2023		
		Saldo gordina / Saldo bruto	Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto						Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga-efektua / Efecto impositivo	Saldo gordina / Saldo bruto
Programa kontratuagatik dirulaguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	174.012.114	12.732.912	12.732.912	(3.055.899)	9.677.013	8.310.976	(1.994.634)	-	(2.650.386)	636.093	18.393.503	(4.414.441)	13.979.062
Sestaorako dirulaguntza / Sestaio Subvención	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coronación auzoko Dirulaguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	7.454.890	-	-	-	-	93.164	(22.360)	-	(93.164)	22.360	-	-	-
Salburuko eguneko zentrorako dirulaguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	834.949	834.949	(200.388)	634.561	-	-	-	(19.988)	4.797	814.960	(195.590)	619.370
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	1.214.544	1.214.544	(291.491)	923.053	-	-	-	(639.210)	153.410	575.334	(138.080)	437.254
Europako proiektuetarako dirulaguntza / Subvención Proyectos Europeos	48.580.000	-	-	-	-	6.810.502	(1.634.520)	3.261	(6.796.915)	1.631.259	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	2.329.250	(559.020)	1.770.230	-	-	-	-	-	2.329.250	(559.020)	1.770.230
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	-	171.508	(41.162)	-	(171.508)	41.162	-	-	-
Guztira / Total	245.990.798	17.111.655	17.111.655	(4.106.797)	13.004.857	15.386.150	(3.692.676)	3.261	(10.371.171)	2.489.081	22.113.047	(5.307.131)	16.805.916

Hauek ziren zehatz-mehatz, 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, emandako diru-laguntzak, galera-irabazien kontuei egozteke zeuden zenbatekoak eta kobratzeke zeuden zenbatekoak:

Los detalles al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las subvenciones concedidas, los importes pendientes de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los importes pendientes de cobro, son los siguientes:

2024KO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024.12.31 / 31.12.2024:

Konzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	194.831.182	24.579.072	64.698.923	89.277.995	-	61.704.953	61.704.953
Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Sestao	11.400.000	-	13.783.623	13.783.623	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	7.454.890	-	160.817	160.817	-	-	-
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	794.918	-	794.918	-	-	-
Zorrozaurreko lursallaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	575.334	-	575.334	-	-	-
Getxoko lursallaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	288.000	288.000	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	-	2.329.250	-	-	-
Tolosan etxebizitzak sustatzeko dirulaguntza / Subvención para la promoción de viviendas en Tolosa	1.152.000	-	1.152.000	1.152.000	-	1.152.000	1.152.000
Subvención MITMA NEXTGENERATIONEU	48.580.000	-	33.518.154	33.518.154	-	442.629	442.629
Beste batzuk / Otros	-	-	1.072.858	1.072.858	-	127.900	127.900
Guztira / Total	269.833.866	28.278.574	114.674.375	142.952.949	-	63.427.482	63.427.482

2023.12.31 / 31.12.2023:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / <i>Deudas transformables en donaciones y legados recibidos</i>	Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / <i>Otros pasivos financieros</i> (Nota 18)	Guztira / Total	Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	174.012.114	18.393.503	49.367.290	67.760.793	-	46.852.213	46.852.213
Sestaorako diru-laguntza / Subvención Sestao	11.400.000	-	13.783.623	13.783.623	-	-	-
Coronación auzoko Diru-Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	7.454.890	-	343.297	343.297	-	-	-
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	814.961	-	814.961	-	-	-
Zorrozaurreko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Zorrozaurre	1.214.544	575.334	-	575.334	-	-	-
Getxoko lursailaren doako lagapenaren dirulaguntza / Subvención cesión gratuita terreno Getxo	1.872.000	-	288.000	288.000	-	-	-
Zarautz Salberdin lursaila erosteko dirulaguntza / Subvención para la adquisición de suelo en Zarautz Salberdin	2.329.250	2.329.250	-	2.329.250	-	-	-
Subvención MITMA NEXTGENERATIONEU	48.580.000	-	41.769.498	41.769.498	-	931.056	931.056
Beste batzuk / Otros	-	-	1.090.410	1.090.410	-	127.900	127.900
Guztira / Total	247.862.798	22.113.047	106.642.118	128.755.166	-	47.911.169	47.911.169

1. eta 4.11 oharrek sozietateak Eusko Jaurlaritzak jasotzen dituen Programa-Kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dute. 2024ko ekitaldian 2024ko Programa-Kontratua gauzatu da 20.204 mila eurotako diru-laguntzak eman direlarik. 2023ko ekitaldian 2023ko Programa-Kontratua gauzatu zen, 21.598 mila eurotako diru-laguntzak eman zirelarik.

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

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

Aldebiko Batzordeak 2022ko uztailaren 22an hartutako 7. akordioaren arabera (6. programa), VISESAren bidez 14 lurzatitan energetikoki eraginkorrak diren babes publikoko 1.140 etxebizitza eraikitzeari buruzkoa, Europar Batasunak finantzatutako Nextgenerationeu suspertze, transformazio eta erresilientzia planaren barruan bizitegi-birgaitzearen eta etxebizitza sozialaren arloko laguntza-programak gauzatzeari dagokionez, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak (MITMA) 48.580 mila euroko dirulaguntza eman du etxebizitza horien eraikuntza finantzatzeko, 173.506 mila euroko kostu zenbatetsiarekin. 2022an % 50eko kobrantza jaso da, eta beste % 50a 2023an kobratu da.

2024ko eta 2023ko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

Las Notas 1 y 4.11 describen el funcionamiento y los requisitos de los Contratos-Programa que recibe la sociedad del Gobierno Vasco. En el ejercicio del 2024 se ha formalizado el Contrato-Programa del 2024, habiéndose asignado subvenciones por importe de 20.204 miles de euros. En el ejercicio 2023 se formalizó el Contrato-Programa del 2023 habiéndose asignado subvenciones por importe de 21.598 miles de euros.

La subvención de Sestao por importe de 11.400.000 euros se corresponde con las ayudas percibidas para la ejecución de la regeneración urbanística del municipio de Sestao, en cumplimiento de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento, Gobierno Vasco y la Sociedad.

La Subvención Centro de Día Salburua se corresponde con la compensación recibida para costear los gastos incurridos en la ejecución y acondicionamiento de un equipamiento destinado a personas en riesgo de exclusión en Salburua-Vitoria-Gasteiz (Centro de día) de acuerdo con un Convenio de Colaboración suscrito con la Diputación Foral de Álava durante el ejercicio 2014 y que asciende a un importe de 1.000.000 euros. Este convenio considera la cesión gratuita de este inmovilizado a DFA durante 30 años que vencen en mayo de 2044. (Nota 8).

Según el Acuerdo nº 7 (Programa 6) de la Comisión bilateral, celebrada el 22 de julio de 2022, relativo a la construcción de 1.140 viviendas de protección pública energéticamente eficientes en 14 parcelas a través de VISESA, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia financiado por la unión europea.- Nextgenerationeu - en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) ha concedido una subvención de 48.580 miles de euros para la financiación de la construcción de dichas viviendas con un coste estimado de 173.506 miles de euros. Se ha recibido el cobro del 50% en 2022 y el otro 50% se ha cobrado en 2023.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

15. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

15.1. EPE LUZERAKO ETA LABURREKO HORNIDURAK

15.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

Hauek dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

Los movimientos habidos en los ejercicios 2024 y 2023 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2023	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2024
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
· Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	10.116.165	560.359	10.676.524
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
· Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	16.653.923	(4.507.731)	12.146.192
Guztira / Total	26.770.088	(3.947.372)	22.822.716

2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak / Euros		
	Saldoa / Saldo a 31.12.2022	Zuzkidura garbia (22. oharra) / Dotación neta (Nota 22)	Saldoa / Saldo a 31.12.2023
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo:			
· Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	9.107.624	1.008.541	10.116.165
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo			
· Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	10.897.599	5.756.324	16.653.923
Guztira / Total	20.005.223	6.764.865	26.770.088

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, "Epe luzeko hornidurak - Arrisku eta gastuetarako hornidurak" epigrafeak aribidean dauden auzien edo sozietatearen jardueraren ibilbide arruntean sortzen diren erreklamazioen, kalte-ordainen, kontingentzien edo beste betebeharrak batzuen erantzukizun gertagarrien edo ziurren estaldurako hornidurak bildu ditu, gaur egun ebazteke badaude eta bukatuta dauden eta adjudikaziodunekin irekitako erreklamazioak dituzten sustapenei badagozkie. Hornidura horiek betebeharra ezerezteko beharrezkoa den zenbatekoaren zenbatespen onenaren balio eguneratua balioesten dira, gertakariari eta haren ondorioei buruz eskuragarri dagoen informazioa kontuan hartuta. Analisiak sozietatearen sail juridikoak egiten ditu, hala badagokio, kanpoko aholkularien aholkuek baliatuz. Sozietatearen administratzaileen ustez, hornidura hori nahikoa da zentzuz zenbatetsi ahal den eta aribideko auzien eta erreklamazioen ondorioz egon litezkeen erantzukizun-kopurua estaltzeko. 2024ko ekitaldian 0,6 milioi euroko hornidura eman da aurreko ekitaldietan entregatutako sustapenen erantzukizunei aurre egiteko (1 milioi euro 2023an). Sozietatearen administratzaileek hornidura hau nahikoa dela pentsatzen dute, uneko auzi eta erreklamazioen ondorioz egon daitekeen arrazoizko erantzukizunari erantzuteko.

Era berean, "Epe laburreko hornidurak - Merkataritza-eragiketengatikoko hornidurak" epigrafeak obrak bukatzeagatik zein saneamendu eta ebikzioagatik hornidura jasotzen du; funtsean, bermeak eta egin beharreko urbanizazio-, obra- eta erremate-kostuak dira, saldutako lursail eta sustapenei zein egindako obrai dagozkienak, baita bezeroek jarritako erreklamazioen bermearen hornidura ere. Oro har, hauek aitortzen dira lursailak eta higiezinaren sustapenak saltzen diren datan, aurretiko esperientzian edo sektoreko erreferentzietan eta jabeek egindako erreklamazioetan oinarrituta. Halaber, hornidura horrek sozietateak Zorrozaurreko eremuko finken gaineko urbanizazio gastuetan duen partaidetzaren kalkulua jasotzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2024ko abenduaren 31ko zenbatekoa 4.165 milaka euro zen (4.165 milaka euro, 2023ko ekitaldiaren amaieran).

2024ko ekitaldian, Salburua Arkaiate eta Santurtzi promozioen salmenta nagusietarako kalkulaturako zenbatekoak hornitu dira, 432 eta 192 mila eurotan, hurrenez hurren.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el epígrafe "Provisiones a largo plazo – Provisiones para riesgos y gastos" recoge las provisiones en cobertura de responsabilidades probables o ciertas, provenientes de litigios en curso o reclamaciones, indemnizaciones, contingencias u otras obligaciones que surgen en el curso ordinario de la actividad de la Sociedad, y que en la actualidad se encuentran pendientes de resolución y que se corresponden a promociones ya terminadas en las que existen reclamaciones abiertas con los adjudicatarios. Estas provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias. Los análisis son realizados conjuntamente por el Departamento Jurídico de la sociedad con el asesoramiento, en su caso, de asesores externos. En el ejercicio 2024 se ha dotado una provisión por importe de 0,6 millones de euros para hacer frente a responsabilidades de promociones entregadas en ejercicios anteriores (1 millón de euros en 2023). Los Administradores de la Sociedad consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Asimismo, el epígrafe "Provisiones a corto plazo – Provisiones por operaciones comerciales" recoge la provisión por terminación de obras y saneamiento y evicción, que se corresponde, básicamente, a los costes por garantías y a los costes de urbanización, obras y remates pendientes de incurrir correspondientes a terrenos y promociones vendidas y por obras ejecutadas, y la provisión en garantía de reclamaciones llevadas a cabo por los clientes. En general, se reconocen en la fecha de venta de los terrenos y las promociones inmobiliarias, en base a la experiencia previa o referencias sectoriales y a las reclamaciones llevadas a cabo por los propietarios. Asimismo, esta provisión recoge la estimación por la participación de la sociedad en los gastos de urbanización sobre las fincas del área de Zorrozaurre que han sido ya transmitidas libres de cargas urbanísticas. El importe a 31 de diciembre de 2024 asciende a 4.165 miles de euros (4.165 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

Durante el ejercicio 2024 se han provisionado los importes estimados de las principales ventas de promociones realizadas en el ejercicio, Salburua

Arkaiate y Santurtzi por importes de 432 y 192 miles de euros, respectivamente.

Epigrafe horietako aldaketa garbiak, 2024ko eta 2023ko ekitaldietako (4.507.731) euroko eta 5.756.324 euroko zenbatekoetan, hurrenez hurren, erantsitako galdu-irabazien kontutako "Ustiapeneko beste gastu batzuk – Merkataritza-eragiketengatik galerak, narriadura eta hornidura-aldaketak" epigrafean zordunduta eta ordainduta erregistratu dira (22.5 oharra). Administrazioak, hornidura hauek nahikoak eta ez gehiegizkoak direla uste dute. Administrazioek uste dute xedapen horiek urtero amaitzean ahalik eta estimazioan oinarritzen direla informazio erabilgarriaren arabera; eta merkatuaren inguruabarrak eta erakundearen esperientzia historikoa.

Las variaciones netas de estos epígrafes por importes (4.507.731) euros y 5.756.324 euros de los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente, han sido registradas con cargo y abono al epígrafe "Otros gastos de explotación – Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", respectivamente, de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 22.5). Los Administradores estiman que dichas provisiones se basan en la mejor estimación posible al cierre de cada ejercicio en función de la información disponible; y las circunstancias del mercado y la experiencia histórica de la Entidad.

15.2. KONTINGENTZIAK

2024ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, bermeak izateko 2.326 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (2.705 mila euro 2023ko abenduaren 31n). Hauxe zen, abal eta bermeengatik aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

15.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, por importe de 2.326 miles de euros, aproximadamente (2.705 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) El detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2024.12.31 / 31.12.2024	2023.12.31 / 31.12.2023
Urbanizazio-obra / Obras de urbanización	2.289	2.668
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	14	14
Auziak / Litigios	18	18
Beste batzuk / Otros	5	5
Guztira / Total	2.326	2.705

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

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

Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 16.308 mila eurokoak, gutxi gorabehera (16.441 mila euro 2023an), obra ezin hobeki eraikitzen direla bermatzeko.

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 16.308 miles de euros, aproximadamente (16.441 miles de euros en el 2023), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

Sozietatearen administrazioaren ustez, mailegatutako abalen eta bermeen ondorioz sor litezkeen pasiboak, egonez gero, ez lirateke

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían

garrantzitsuak izango; beraz, ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik eratu.

significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

**16. FINANTZA-PASIBOAK:
KATEGORIAK ETA EPEMUGAK**

**16. PASIVOS FINANCIEROS:
CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS**

16.1. FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIAK

Hemen zehazten da 2024ko eta 2023ko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten araberako sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

16.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2024.31.12 / 31.12.2024:

KATEGORIA / CATEGORÍA	Euroak / Euros					Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a largo plazo		Epe murrizteko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a corto plazo			
	Beste finantza- pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Beste batzuk / Otros		
				Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	
Pasibo finantzarioak kostu amortizatuan / Pasivos financieros a coste amortizado	1.629.304	-	100.894	130.579.534	100.343.906	232.653.638

2023.31.12 / 31.12.2023:

KATEGORIA / CATEGORIA	Euroak / Euros					Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a largo plazo		Epe murrizteko finantza-tresnak / Instrumentos financieros a corto plazo			
	Beste finantza- pasibo batzuk / Otros pasivos financieros	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	Beste batzuk / Otros		
				Beste finantza- pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	
Pasibo finantzarioak kostu amortizatuan / Pasivos financieros a coste amortizado	3.013.706	-	101.130	110.356.486	135.809.337	249.280.659

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

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

16.2. FINANTZA-PASIBOAK EPEMUGEN ARABERA SAILKATZEA

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

16.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

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

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024.12.31/31.12.2024	Euroak / Euros						
	2025	2026	2027	2028	> 2028	E l guztira / Total a lp	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	100.894	-	-	-	-	-	100.894
·Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	130.579.534	1.250.000	-	-	379.304	1.629.304	132.208.838
Guztira / Total	130.680.428	1.250.000	-	-	379.304	1.629.304	132.309.732
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	18.646.620	-	-	-	-	-	18.646.620
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	15.716	-	-	-	-	-	15.716
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	81.681.570	-	-	-	-	-	81.681.570
Guztira / Total	100.343.906	-	-	-	-	-	100.343.906
Guztira / Total	231.024.334	1.250.000	-	-	379.304	1.629.304	232.653.638

2023.12.31/31.12.2023	Euroak / Euros						
	2024	2025	2026	2027	> 2027	E l guztira / Total a lp	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
·Kreditu erakundeekiko zorrak (17. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	101.130	-	-	-	-	-	101.130
·Beste finantza-pasibo batzuk (18. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	110.356.486	1.250.000	1.250.000	-	513.706	3.013.706	113.370.192
Guztira / Total	110.457.616	1.250.000	1.250.000	-	513.706	3.013.706	113.471.322
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
·Hornitzaileak / Proveedores	17.019.622	-	-	-	-	-	17.019.622
·Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / Personal remuneraciones pendientes de pago)	9.760	-	-	-	-	-	9.760
·Bezeroen aurrerakina / Anticipo de clientes	118.779.955	-	-	-	-	-	118.779.955
Guztira / Total	135.809.377	-	-	-	-	-	135.809.377
Guztira / Total	246.266.993	1.250.000	1.250.000	-	513.706	3.013.706	249.280.659

16.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-PASIBOEN KATEGORIEN ARABERA

2024ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 57 mila euro izan dira (82 mila euro 2023ko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

16.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE PASIVOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio 2024, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 57 miles de euros (82 miles de euros durante el ejercicio 2023), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

17. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK

Hauek dira, 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, zituen zorrak, zehatz-mehatz:

17. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, son los siguientes:

2024.12.31/31.12.2024	Euroak / Euros			
	Sailkapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	-	-	-	-
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	100.000	-	100.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	894	-	894
Guztira / Total	10.000.000	100.894	-	100.894

2023.12.31/31.12.2023	Euroak / Euros			
	Sailkapena / Clasificación			
	Muga / Límite	Pasibo-Arrunta / Pasivo Corriente	Pasibo Ez-Arrunta / Pasivo No Corriente	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	-	-	-	-
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	100.000	-	100.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	1.130	-	1.130
Guztira / Total	10.000.000	101.130	-	101.130

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2024ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 0,63 izan da (% 1,64 2023ko ekitaldian). Aurreko tauletan adierazitako interesengatiko zorra ekitaldiaren amaieran ordaintzeke zeuden sortutako interesei dagokie. Sozietatea egunean ditu finantza-erakundeekiko betebeharrak.

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

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado. El tipo de interés medio durante el ejercicio 2024 ha sido del 0,63% (1,64% en el ejercicio 2023). La deuda por intereses indicada en los cuadros anteriores se corresponde con intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio. La sociedad se encuentra al día en sus obligaciones con entidades financieras.

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

18. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n:

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros		
	Oharra / Nota	2024	2023
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketak aukerak / Fianzas a largo plazo y opciones de compra AROC.	16	379.304	513.706
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / Anticipos reintegrables y préstamos	18.2	1.250.000	2.500.000
Subtotal ez arrunta / Subtotal no corriente		1.629.304	3.013.706
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / Deudas transformables en subvenciones	14	114.674.375	106.642.118
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / Otros pasivos financieros no bancarios	18.1	8.877.431	-
Next Generation Funtsak - Birgaitzeko laguntzak / Fondos Next Generation-Ayudas a la Rehabilitación	18.3	5.519.760	2.287.214
Aurrerakin itzulgarriak eta maileguak / Anticipos reintegrables y préstamos	18.2	1.250.000	1.250.000
Epe laburreko fidantzak / Fianzas a corto plazo		257.968	177.154
Subtotal arrunta / Subtotal corriente		130.579.534	110.356.486
Guztira / Total		132.208.838	113.370.192

18.1. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

2024 eta 2023ko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen ditu. Iraungi ziren eta Sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala burututakoan, 30 egunekoa, eraikitzaileek deskontatu ahal izan dituzte, finantza-erakundeek eta Eusko Jaurlaritzak 2005eko urtarrilaren 3an sinatu zuten etxebizitzak Sustatu, Eskuratu eta Birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari heldzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da. Deskontu-lerro horien gehieneko epemuga 3 edo 4 urtekoa da edo, lehenago gertatzen bada, etxebizitzaren eskriturak egiten diren data; epe laburrean sailkatzea da ezarritako irizpide orokorra.

Deskontu-linea horiek diru-laguntzak jaso ditzakete, 2024ko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzarmenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzaren sustapenak finantzatzea xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

18.1. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este epígrafe recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005, y sus posteriores renovaciones. El vencimiento máximo de estas líneas de descuento es de 3 ó 4 años, o bien, en caso de producirse con anterioridad, la fecha de escrituración de las viviendas, siendo el criterio general establecido su clasificación a corto plazo.

Los intereses de estas líneas de descuento pueden estar subsidiados al encontrarse dentro de las condiciones del Convenio de colaboración financiera vigente al 31 de diciembre de 2024. En concreto, en el caso de la Sociedad, se subsidian aquellas líneas de descuento destinadas a la financiación de promociones de vivienda social para arrendamiento.

Los límites, vencimientos e importes dispuestos son los siguientes:

Epemuga / Vencimiento	Euroak / Euros			
	2024.12.31 / 31.12.2024		2023.12.31 / 31.12.2023	
	Muga / Limite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Limite	Xedatuta / Dispuesto
2025	-	-	-	-
2027	6.843.000	6.257.431	6.843.000	-
2028	2.620.000	2.620.000	-	-
Guztira / Total	9.463.000	8.877.431	6.843.000	-

18.2. AURRERAKIN ITZULGARRIAK ETA MAILEGUAK

Epigrafe honetan jasotako saldoa Eusko Jaurlaritzak emandako mailegu bati dagokio. 10.000.000 euroko mailegu hori 8 urteko eperakoa da, 2026an du muga eguneko data eta urteko amortizazioak ditu kuota konstantetan. 2024ko abenduaren 31n aplikatzeko dagoen saldoa 2.500.000 eurokoa da (3.750.000 euro 2023ko abenduaren 31n).

18.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES Y PRESTAMOS

El saldo recogido en este epígrafe corresponde a un préstamo concedido por el Gobierno Vasco por importe de 10.000.000 por un plazo de 8 años, con vencimiento en 2026 y con amortizaciones anuales en cuotas constantes. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente es de 2.500.000 euros (3.750.000 euros al 31 de diciembre de 2023).

18.3. NEXT GENERATION FUNTSAK — BIRGAITZEKO LAGUNTZAK

Epigrafe honetan, etxebizitza partikularrak birgaitzeko laguntzen onuradunen artean banatzeko zain dauden zenbatekoak jasotzen dira. Laguntza horiek Eusko Jaurlaritzaren Next Generation Funtsetatik datoz, birgaitze-bulego gisa eta Suspertze, Transformazio eta Erresilentzia Planaren (STEP) bizitegi-birgaitzearen arloko laguntza-programen erakunde laguntzaile gisa Sozietatearekin sinatutako hitzarmenaren esparruan. 2024ko ekitaldian, Eusko Jaurlaritzak 12 milioi euro transferitu ditu helburu horretarako.

18.3. FONDOS NEXT GENERATION – AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

Este epígrafe recoge los importes pendientes de distribuir, entre los beneficiarios de las ayudas para la rehabilitación de viviendas particulares, de los Fondos Next Generation recibidos del Gobierno Vasco en el marco del convenio firmado con la Sociedad para el desarrollo de las funciones de oficina de rehabilitación y de entidad colaboradora de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). Durante el ejercicio 2024 los importes transferidos por el Gobierno Vasco para este fin han ascendido a 12 millones de euros.

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:

	2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024	2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / <i>Periodo medio de pago a proveedores</i>	24	20
Ordaindutako eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pagadas</i>	24	20
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / <i>Ratio de las operaciones pendientes de pago</i>	10	11
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos realizados</i>	102.680.576	69.059.333
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / <i>Total pagos pendientes</i>	6.626.048	4.668.535

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

Taldeko erakundeekin saldoak ez dira kontuan hartu. Nolanahi ere, batez besteko ordainketa denboraldiek indarreko legeria betetzen dute.

Horrez gain, 15/2010 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorri, ondoren zehazten da berankortasun-araudian ezarritako gehieneko epea baino epe laburragoan ordaindutako fakturen kopuruari eta diru-bolumenari buruzko informazioa, eta 2024ko eta 2023ko ekitaldiei dagozkien dagokion fakturen guztizko kopuruaren eta hornitzaileei egindako ordainketen guztizkoaren gaineko ehunekoa:

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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023:

Hornitzaileei ordaindutako fakturak, legeko gehienekoa baino epe laburragoan / <i>Facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal</i>							
Euroak / Euros		Zenbakia / Numero		Ordainketa guztien % / % sobre el total de pagos		Fakturen guztizko kopuruaren gaineko %-a % sobre el nº total de facturas	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
90.867.389	61.504.637	7.900	7.211	88,50%	89,20%	93,87%	91,17%

Merkataritza-eragiketetan berankortasunaren aurkako neurriak ezartzen dituen abenduaren 29ko 3/2004 Legearen arabera, sozietateari 2024ko eta 2023 ekitaldietan aplika daitezkeen legeko gehieneko ordainketa-epea 30 egunekoa da. Hala ere, ordainketa-epeak luzatu ahal izango dira, alderdiek hala adosten

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2024 y 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato. No obstante, los plazos de pago podrán

badute, eta inola ere ezingo da adostu 60 egun natural baina gehiagoko eperik.

ser ampliados mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

20. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

20.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, hauek ziren zehatz-mehatz, lotutako erakundeeen saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

20. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

20.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas son los siguientes:

[Handwritten signature]



2024KO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024.12.31 / 31.12.2024:

Euroak / Euros								
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)								
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Horritzaileak, / Proveedores	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 18.2)	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas								
•Alokabide, S.A.	166.283	-	-	-	-	-	-	(78.502.141)
Guztira / Total	166.283	-	-	-	-	-	-	(78.502.141)
Akziodunak / Accionistas								
•Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	62.275.482	(209.752)	-	(113.186.131)	(2.500.000)	(246)	-
Guztira / Total	-	62.275.482	(209.752)	-	(113.186.131)	(2.500.000)	(246)	-
Guztira / Total	166.283	-	(209.752)	-	(113.86.131)	(2.500.000)	(246)	(78.502.141)

2023.12.31 / 31.12.2023:

Euroak / Euros									
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)									
	Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (21. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 21)	Hornitzaileak, / Proveedores	Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	Beste finantza-pasibo batzuk (18 oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (18.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 18.2)	Interesen zorrak / Deudas por intereses	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
	242.714	-	-	-	-	-	-	-	(64.294.077)
	242.714	-	-	-	-	-	-	-	(64.294.077)
Akziodunak / Accionistas									
	2.547.220	-	47.911.169	(228.058)	-	(106.354.118)	(3.750.000)	-	-
	2.547.220	-	47.911.169	(228.058)	-	(106.354.118)	(3.750.000)	-	-
	2.789.934	-	47.911.169	(228.058)	-	(106.354.118)	(3.750.000)	-	(64.294.077)

20.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2024ko eta 2023eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak hemen zehazten direnak izan dira:

20.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

2024KO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Etxebizitza- salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru- sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Finantza- sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru- laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisio- namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza- gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas							
•Alokabide, S.A.	18.450.952	806.483	-	-	3.407	-	-
Guztira / Total	18.450.952	806.483	-	-	3.407	-	-
Akziodunak / Accionistas							
•Eusko Jauritaritza / Gobierno Vasco	-	(11.172)	-	8.542.087	(6.058)	(9.520)	(33.065)
Guztira / Total	-	(11.172)	-	8.542.087	(6.058)	(9.520)	(33.065)
Guztira / Total	18.450.952	795.311	-	8.542.087	(2.651)	(9.520)	(33.065)

2024KO ABENDUAREN 31IN AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Etxebizitza-salmentagatiko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesorios	Finantza-sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru-laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisionamientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas							
•Alokabide, S.A.	28.686.694	903.645	-	-	-	(2.061)	-
Guztira / Total	28.686.694	903.645	-	-	-	(2.061)	-
Akziodunak / Accionistas							
•Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	6.861.109	-	-	11.389.849	(12.833)	(10.012)	(44.250)
•Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	6.861.109	-	-	11.389.849	(12.833)	(10.012)	(44.250)
Guztira / Total	35.547.803	903.645	-	11.389.849	(12.833)	(12.073)	(44.250)

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

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

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

2024ko eta 2023ko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatik ordainsaririk ez beste motatakorik jaso.

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

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

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

		Kideak / Miembros	Soldatak / Sueldos y salarios	Kalte- ordainak / Indemniza- ciones	Ezko asegurua- ren prima / Prima de Seguro	Pentsio- planak / Planes de pensiones	Guztira / Total
2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	94.589	-	211	1.892	96.692
2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección	1	91.845	-	211	1.837	93.893

Otsailaren 23ko 130/1999 Dekretuak, zuzenbide pribatuko ente publikoetako eta sozietate publikoetako zuzendaritza-taldekideen estatutu pertsonala arautzeko denak (53. EHAA, 99/03/17), eta uztailaren 20ko 299/1999 Dekretuak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari atxikitako baltzu publikoetako zuzendaritza karguen zerrenda onartzeko denak, xedatutakoaren arabera, sozietateko zuzendaritzako langile gisa kalifikatutako kargu bakarra zuzendari nagusia da.

Era berean, 2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatik kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2024ko eta 2023ko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n ez zegoen emandako aurrerakinik edo krediturik, ezta pentsioei edo bizi-aseguruei buruz hartutako betebeharririk ere, sozietateko administrazio-kontseiluko kideei dagokienez, eta ez da berme-tituluan haien konturako betebeharririk hartu.

20.4. ADMINISTRATZAILEEN INTERES-GATAZKAKO EGOEREI BURUZKO INFORMAZIOA

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

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

Asimismo, durante los ejercicios 2024 y 2023 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2024 y 2023 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 2024 y 2023 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2024 y 2023 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

20.5. KONTRATUEN MOLDAKETA EDO EBAZPENA

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

20.5. MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATOS

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

21. ZERGA-EGOERA

2024ko ekitaldirako sozietateen gaineko zerga abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gaineko zergari buruzkoak, xedatutakoaren arabera likidatu da.

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

2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

21. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2024 se liquidará según la Norma Foral, 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Euroak / Euros			
	2024.12.31 / 31.12.2024		2023.12.31 / 31.12.2023	
	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (Acreedores)
Ez-arrunta / No corriente:				
Zerga geroratuagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (pasivos) por impuesto diferido				
Denbora-diferentzia kengarriengatiko aktiboak / Activos por diferencias temporarias deducibles	2.390.517	-	2.171.273	-
Konpentsatu beharreko galerengatiko kreditua / Crédito por pérdidas a compensar	-	-	-	-
Denbora-diferentzia zergapegarriengatiko pasiboa (14. Oharra) / Pasivo por diferencias temporarias impositibles (Nota 14)	-	(6.786.858)	-	(5.307.131)
Guztira / Total	2.390.517	(6.786.858)	2.171.273	(5.307.131)
Arrunta / Corriente:				
Zerga arruntagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por impuesto corriente	253.834	(2.455.559)	-	(288.225)
Administrazio publikoekiko 106tun kreditu batzuk (zorak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas	28.707	-	20.502	-
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	252.989	-	793.653	-
Zorduna emandako diru-laguntzengatik (14. Oharra) / Deudor por subvenciones concedidas (Nota 14)				
Programa-kontratuengatiko diru-laguntzak / Subvenciones por contratos programa	61.704.953	-	46.852.213	-
Beste diru-laguntza batzuk / Otras subvenciones	1.722.529	-	1.058.956	-
Guztira / Total	63.427.482	-	47.911.169	-
Guztira / Total	63.963.012	(2.455.559)	48.725.324	(288.225)
Ogasun Publikoa, BEZagatik / Hacienda Pública, por IVA	-	(147.238)	-	(2.536.729)
Pertsona fisikoen errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipenak / Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(177.459)	-	(158.697)
Gizarte Segurantzako erakundeak / Organismos de la Seguridad Social	-	(150.176)	-	(134.685)
Guztira / Total	-	(474.873)	-	(2.830.111)
Guztira / Total	66.353.529	(9.717.290)	50.896.597	(8.425.467)

21.1. MOZKINEN GAINEN ZERGA

Hemen aurkezten dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

21.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2024 y 2023 con las bases impositibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	11.569.681	4.685.801	16.255.482
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	3.162.416	1.479.727	4.642.143
Diferentzia iraunkorrengeatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	6.543	-	6.543
Diferentzia iraunkorrengeatiko murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	=	=
·Hornidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	=	7.590.803	7.590.803
·Hornidurak / Provisiones	-	-	-
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Emaitzari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	7.590.803	7.590.803
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(613.272)	(13.756.331)	(14.369.603)
·Hornidurak / Provisiones	(613.272)	-	(613.272)
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(13.756.331)	(13.756.331)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	1.526.788	=	1.526.788
·Hornidurak / Provisiones	1.526.788	-	1.526.788
·Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
·Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	15.652.156	-	15.652.156
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(1.561.907)	-	(1.561.907)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	-	-	-
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	14.090.249	-	14.090.249
Karga-tipoa / Tipo de gravamen	24	-	24
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	3.381.660	-	3.381.660
Ekitaldian aplikatutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio	-	-	-
Sartu beharreko likidua (itzuli) / Liquido a ingresar (devolver)	3.381.660	-	3.381.660

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.692.515	3.801.059	7.493.574
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	1.031.806	1.200.334	2.241.130
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias permanentes	73.359	-	73.359
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Dismuniciones por diferencias permanentes	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	-	-	-
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:	-	10.371.171	10.371.171
· Hornidurak / Provisiones	-	-	-
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emaizari egotzitako diru-laguntzak / Subvenciones imputadas al resultado	-	10.371.171	10.371.171
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(1.633.071)	(15.372.564)	(17.005.635)
· Hornidurak / Provisiones	(1.633.071)	-	(1.633.071)
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Emandako diru-laguntzak / Subvenciones concedidas	-	(15.372.564)	(15.372.564)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	2.212.999	-	2.212.999
· Hornidurak / Provisiones	2.212.999	-	2.212.999
· Narriaduragatiko balioespen zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
· Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / Base imponible (Resultado fiscal)	5.377.608	-	5.377.608
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(498.490)	-	(498.490)
Zerga-oinarri negatiboak / Bases imponibles negativas	-	-	-
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	4.879.118	-	4.879.118
Karga-tipoa / Tipo de gravamen	24	-	24
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	1.170.988	-	1.170.988
Ekitaldian aplikatutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio	-	-	-
Sartu beharreko likidua (itzuli) / Liquido a ingresar (devolver)	1.170.988	-	1.170.988

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Hauek dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietan aitortutako diru-sarrera eta gastu guztien eta sozietateen gaineko zergagatiko gastuaren arteko berdinkatzeak:

Las conciliaciones entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros	
	2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024	2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	3.381.660	1.170.988
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido	-	-
•Zerga geroratuengatiko aktiboak PL efektuarekin / Activos por impuestos diferidos con efecto PL	(219.244)	(139.182)
Mozkinen gaineko zerga / Impuesto sobre beneficios	3.162.416	1.031.806

21.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2024ko eta 2023ko abenduaren 31n, balantze erantsietako "Zerga geroratuagatiko aktiboak" eta "Zerga geroratuagatiko pasiboak" epigrafeetako saldoaren osaera eta data horietan amaitutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

21.2. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición del saldo de los epígrafes "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" de los balances adjuntos, así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

2024ko Ekitaldia / Ejercicio 2024:

	Saldoa / Saldo al 31.12.2023	Eransketak / Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2024
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:				
•Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	2.171.273	366.429	(147.185)	2.390.517
•Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-	-	-	-
Guztira / Total	2.171.273	366.429	(147.185)	2.390.517
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:				
•Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	5.307.131	3.301.519	(1.821.792)	6.786.858
Guztira / Total	5.307.131	3.301.519	(1.821.792)	6.786.858

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2023ko Ekitaldia / Ejercicio 2023:

	Saldoa / Saldo al 31.12.2022	Eransketak/ Adiciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2023
Zerga geroratuagatiko aktiboak / Activos por impuesto diferido:				
•Denbora-diferentziak / Diferencias temporarias	2.032.090	531.120	(391.937)	2.171.273
•Kenkariak eta bonifikazioak / Deducciones y bonificaciones	-	-	-	-
Guztira /Total	2.032.090	531.120	(391.937)	2.171.273
Zerga geroratuagatiko pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:				
•Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.106.797	(2.489.081)	3.689.415	5.307.131
Guztira /Total	4.106.797	(2.489.081)	3.689.415	5.307.131
Guztira /Total	4.934.352	(2.254.437)	1.426.882	4.106.797

Beste zerga-onura batzuk:

2024ko abenduaren 31n, ez dago aplikatu gabeko kankari fiskaletatik eratorritako onura fiskalik.

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, 2024ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatiko hornidurarik islatzen.

Otros beneficios fiscales:

Al 31 de diciembre de 2024 no existen beneficios fiscales procedentes de deducciones fiscales pendientes de aplicación.

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 2024 no reflejan provisión alguna por este concepto.

22. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

Hemen banakatzen da 2024ko eta 2023ko 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 a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

22.1. NEGOTIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA – SALMENTAK

2024ko eta 2023ko ekitaldietan egindako salmentengatiko diru-sarrerak Euskal Autonomía Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

22.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2024 y 2023 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
· Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	24.075.038	46.516.536
· Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	364.756	704.107
· Energia salmenta / Ventas de energia	(288)	8.720
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	64.237	54.550
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	52.201.505	9.008.198
Guztira / Total	76.705.248	56.292.111

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

2024ko eta 2023ko ekitaldietan ez da salmentarik erregistratu diruaz bestelako ondasunen trukeagatik.

En los ejercicios 2024 y 2023 no se han registrado ventas por permutas de bienes no monetarios.

22.2. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2024ko eta 2023ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

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

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	(43.910.735)	(3.679.008)
Narriadura / Deterioro:		
· Aribideko sustapenetakoa (11. oharra) / De promociones en curso (Nota 11)	2.373.970	522.720
· Eraikitako eraikinena (11. oharra) / De edificios construidos (Nota 11)	(491.283)	(555.806)
Guztira / Total	1.882.687	(33.086)
Guztira / Total	(42.028.048)	(3.712.094)

22.3. HORNIKUNTZAK

2024ko eta 2023ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

22.3. APROVISIONAMIENTOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
Lursailen eta orubeen kontsumoa / Consumo de terrenos y solares		
·Lursailen eta orubeen erosketa / Compra de terrenos y solares	7.539.470	6.120.809
·Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / Otras obras y servicios realizados por terceros	1.213.156	308.305
·Lursailen eta orubeen aldaketa / Variación de terrenos y solares	24.653.540	(5.354.297)
Guztira / Total	33.406.166	1.074.817
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / Obras y servicios realizados por terceros	82.195.955	56.014.387
Narriadura / Deterioro:		
·Orubeetakoa eta lursailetakoa (11. oharra) / De terrenos y solares (Nota 11)	(1.630.625)	872.332
Guztira / Total	(1.630.625)	872.332
Guztira / Total	113.971.496	57.961.536

Ekitaldiko erosketa guztiak estatu espainiarrean egin dira.

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

22.4. PERTSONAL-GASTUAK

Hauek dira 2024ko eta 2023ko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

22.4. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
<u>Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:</u>		
·Soldatak / Sueldos y salarios	5.014.707	4.745.559
·Kalte-ordainak / Indemnizaciones	-	3.307
Guztira / Total	5.014.707	4.748.866
<u>Gizarte-kargak / Cargas Sociales:</u>		
·Enpresaren kargurako gizarte-segurantzaz / Seguridad social a cargo de la empresa	1.450.518	1.338.840
·Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	106.334	95.946
·Beste gastu sozial batzuk / Otros gastos sociales	61.881	69.303
Guztira / Total	1.618.733	1.504.089
Guztira / Total	6.633.440	6.252.955

2024ko eta 2023ko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantzaz" kontuko saldoak, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzarako kotizazioak biltzen ditu.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales - Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2024 y 2023 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

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

Hemen erakusten da 2024ko eta 2023ko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzea:

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

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2024	2023
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales	(102.256)	(44.692)
Obra amalera hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para fin de obra	(4.507.731)	5.756.324
Arrisku eta gastu hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por provisión para riesgos y gastos	560.359	1.008.541
Kredituak narriatzeagatiko galerak / Perdidas por deterioro de créditos	12.057	29.935
Guztira / Total	(4.037.571)	6.750.108

23. INGURUMENARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

Berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubideei buruzko informazioa

2024ko eta 2023ko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

23. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. BESTELAKO INFORMAZIOA

24.1. AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK

2024ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 36.667 euro izan dira (36.667 euro 2023ko ekitaldian). Horrez gain, enpresa auditoreak 2.080 euroko beste zerbitzu batzuk eman ditu (0 euro 2023an). Gainera, 2024ko ekitaldian zehar, kontu ikuskatzailearekin erlazionatutako sozietateek 99.685 euro fakturatu dituzte eskainitako beste zerbitzuengatik (118.036 euro 2023an).

24.2. PLANTILLA

2024ko eta 2023ko ekitaldietan batez beste enplegatutako pertsonen kopurua, kategorien arabera banatuta, honako hau da:

24. OTRA INFORMACIÓN

24.1. HONORARIOS DE AUDITORIA

Durante el ejercicio 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 36.667 euros (36.667 euros en el ejercicio 2023). Adicionalmente se han prestado otros servicios por la firma auditora por importe 2.080 euros (0 euros en 2023). Adicionalmente, durante el ejercicio 2024 se han prestado otros servicios por sociedades vinculadas a la firma auditora por importe de 99.685 euros (118.036 euros en 2023).

24.2. PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2024 y 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

Kategoriak / Categorías	Batez besteko enplegatu-kopurua / N° medio de empleados		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / N° medio de personas con discapacidad (*)	
	2024	2023	2024	2023
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-	-
Zuzendariak / Directores	6	6	-	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	7	7	-	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	38	35	-	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	10	10	-	-
Administrariak / Administrativos	26	25	2	2
Guztira / Total	88	84	2	2

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

(*) N° medio de personas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento

Gainera, 3/2007 Lege Organikoak eskatutakoa betez, hemen sozietateko langileen eta administratzaileen sexu-banaketa adierazten da, 2024ko eta 2023ko 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 2024 y 2023, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Kategoriak / Categorías	2024.12.31 / 31.12.2024			2023.12.31 / 31.12.2023		
	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumee n kop. / N° Mujeres	Guztira / Total	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumee n kop. / N° Mujeres	Guztira / Total
Administrariak / Administradores	7	1	8	6	2	8
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	0	1	1	0	1
Zuzendariak / Directores	3	3	6	3	3	6
Koordinatzaileak / Coordinadores	4	3	7	4	3	7
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	21	20	41	20	16	36
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	9	11	2	9	11
Administrariak / Administrativos	2	23	25	4	25	29
Plantilaren totala / Total plantilla	33	58	91	34	56	90
Guztira / Total	40	59	99	40	58	98

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.

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.U.

2024KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2024

1. SOZIETATEAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2024ko ekitaldian Visesak bere jarduera nagusia aurreko ekitaldietako jardueren ildo beretik garatzen jarraitu du. Hala, etxebizitza babestuak sustatu ditu, eta ekitaldi honetan, zuzeneko salmenta bidez ekitaldian edo aurrekoetan amaitutako sustapenetako 246 etxebizitza besterendu ditu, bai eta 26 elementu libre ere.

Sozietateak erosteko aukeradun errentamenduaren bidezko salmentaren modalitatea eskaintzen jarraitu du, 2021. urteaz geroztik elementu libreetan zentratuta, eta, gutxi gorabehera 0,9 milioi euroko zenbatekoa erantsi zaio ibilgetuari 2024an. 2020az geroztik ez da erosteko aukeradun errentamenduaren modalitate horretan sustapen berririk egin. Modalitate horretan, salmenta-jarduera garrantzitsua izan da, aurreko urteetan erregimen horretan merkaturatutako aktiboekin alderatuta, eta 2024. urtean guztira 76 elementuren eskriturak egin dira (tartean, 29 etxebizitza).

Bestalde, lurzoru-eragiketei dagokionez, batik bat Zorrotzaurreko lurren eragiketak nabarmendu behar dira hirugarren pribatuekin.

Zehazki, 2024an, Zorrotzaurreko DB3 partzela eskrituratu eta salmentan eskualdatu da, 2022ko ekitaldian lizitatu eta adjudikatu zena, 52,2 milioi euroko zenbatekoan. Zenbateko hori osorik ordaindu zen 2023an, erosteko aukeraren kontzeptuan, kontratua sinatu zenean salerosketa-prezioaren % 100aren baliokidea zen zenbatekoan.

Lurzoruak erosteko jarduerari dagokionez, lurra erosteko hitzarmen bat sinatu da 56 alokairurako etxebizitza babestu sustatzeko Agurain/Salvatierrako Udalarekin. Urte horretan bertan eskrituratu da.

Gainera, hitzarmen bat sinatu da Ordiziako Udalak eta Ordizia Lantzen SA Udalaren Sozietateak Visasari partzela bat doan lagatzeko, gutxi gorabehera alokairuko babes publikoko 50 etxebizitzaren sustapen baterako.

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2024, Visesa ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo ésta la promoción de viviendas protegidas enajenando este ejercicio mediante venta directa un total de 246 de viviendas de promociones terminadas en el ejercicio o anteriores y 26 elementos libres.

La Sociedad ha mantenido la modalidad de comercialización mediante el Arrendamiento con opción de compra centrada desde el año 2021 en elementos libres, habiéndose incorporado al inmovilizado un importe aproximado de 0,9 millones de euros en 2024. Desde 2020 no se ha incorporado a esta modalidad de AROC ninguna nueva promoción. Esta modalidad sigue presentando actividad de venta importante sobre activos comercializados en este régimen en años anteriores, al haberse escriturado en 2024 un total de 76 elementos, 29 de ellos viviendas.

Por otro lado, con relación a operaciones de suelo, hay que destacar principalmente las operaciones sobre los suelos de Zorrotzaurre con terceros privados.

Concretamente durante el 2024 se ha producido la escrituración y transmisión en venta de la parcela DB3 de Zorrotzaurre licitada y adjudicada en el ejercicio 2022, por importe de 52,2 millones de euros. Este importe fue totalmente abonado en 2023 en concepto de opción de compra por un importe equivalente al 100% del precio de compraventa a la firma del contrato.

Con relación a la actividad de adquisición de suelo se ha suscrito un convenio para la adquisición de suelo para la promoción de 56 Viviendas de Protección Pública para Alquiler con el Ayuntamiento de Agurain / Salvatierra, que ha sido escriturada en el año.

Adicionalmente, se ha suscrito un convenio para la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de Ordizia y la Sociedad Municipal Ordizia Lantzen, S.A. a Visesa de una parcela para una promoción estimada de 50 Viviendas de Protección Pública para Alquiler.

Horrez gainera, Bilbao-Otxarkoagako partzelen azalera-eskubideak eskuratu dira, alokairuko babes publikoko 60 etxebizitza sustatzeko. Urte horretan bertan eskuratu da.

Zorrotzaurren ere lurzorua erosi da, eta nabarmentzekoa da Eusko Jaurlaritzak VISESAren alde laga duela 2. jarduketa integratuan RZ-16 partzelaren % 96, haren jabetza osatzeko.

Gainera, lurzoru gehiago ere sartu dira, 2. jarduketa integratuan hirigintza-akatsak izateagatik jabeei ordaindu beharreko kalte-ordainaren ondorioz, eta RZ-15 partzelaren % 1,54 erosi da 1. jarduketa integratuaren 1. egikaritze-unitatean.

Eremuaren garapenari dagokionez, azpimarratu behar da 2024an Zorrotzaurre urbanizatzeko gastuak onartu direla, 7,1 milioi euroko zenbatekoan.

2024ko ekitaldian, Visesak jarraitu egin du Next Generation funtsen bidez finantzatutako Komunitate eta Partikularrentzako Birgaitze Laguntzen kudeaketa-jarduerarekin, Visesak eta Eusko Jaurlaritzak 2022. urtearen amaieran sinatutako hitzarmenaren arabera. Hitzarmen horren bidez, Visesak bere gain hartzen ditu Birgaitze Bulegoaren eta Erakunde Laguntzailearen lanak, batera eta aldi berean, Euskal Autonomia Erkidegoan eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko programak eta laguntza-ildoak eraginkortasunez garatzeko lankidetzak garatu ahal izateko. 2024ko ekitaldian, Visesak laguntzak ordaindu dizkie partikularrei 8,8 milioi euroko zenbatekoan, eta jarduera horrek 1 milioi euroko diru-sarrera ekarri dio Visesari.

Gaineratu behar da 2024an, 2023an Visesa Sopela-Asun 33 BOEa-rako sustapen industrializatuko proiektu bat Proiektua + Obrazuzendaritza + Industrial + Eraikitzailea kontratazio-formularen bidez lizitatu eta adjudikatu ondoren, egikaritze-obra hasi dela.

Azkenik, sozietateak 2024. urtean, alokairura bideratutako babes publikoko 467 etxebizitza jasotzen dituen beste kontratu-programa bat sinatu du.

Además, se han adquirido el derecho de superficie de parcelas en Bilbao - Otxarkoaga para la promoción de 60 Viviendas de Protección Pública en Alquiler que ha sido escriturada en el año.

También se han producido adquisiciones de suelo en Zorrozaurre destacando la cesión por parte del Gobierno Vasco a favor de VISESA del 96% de la parcela RZ-16 en la Actuación Integrada 2 para completar la propiedad de la misma.

Adicionalmente en Zorrozaurre se han incorporado más suelos como resultado de la indemnización a abonar a propietarios por defectos urbanísticos en la Actuación Integrada 2 y se ha producido la adquisición del 1,54% de la parcela RZ-15 en la Unidad de ejecución 1 de la Actuación Integrada 1.

En cuanto al desarrollo del ámbito es preciso destacar la asunción de gastos de urbanización en Zorrozaurre por importe de 7,1 millones en 2024.

En el ejercicio 2024 Visesa ha continuado con la actividad de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación a Comunidades y Particulares financiadas a través de los Fondos Next Generation según Convenio suscrito entre Visesa y el Gobierno Vasco a finales de 2022 a través del cual Visesa asume las labores de Oficina de Rehabilitación y de Entidad Colaboradora, de forma conjunta y simultánea, para poder desarrollar la colaboración en el eficaz desarrollo de los distintos programas y de las líneas de ayudas en materia de rehabilitación residencial de edificios y de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Durante este ejercicio 2024 Visesa ha abonado ayudas a particulares por 8,8 millones de euros y esta actividad ha generado para Visesa un ingreso de 1 millón de euros.

Añadir que este año 2024, Visesa, tras su licitación y adjudicación en 2023, de un proyecto de Promoción Industrializada, en Sopela – Asu para 33 VPOa mediante la fórmula de contratación de Proyecto + Dirección de Obra + Industrial + Constructora, ha iniciado su ejecución de Obra.

Por último, la sociedad en 2024 ha firmado un nuevo Contrato Programa que incluye 467 Viviendas de Protección Pública destinadas al arrendamiento.

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

a) Sustapen jarduerari dagokionez:

2024ko ekitaldian, Sozietateak sustapen hauek lizitatu ditu:

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

En el ejercicio 2024 la Sociedad ha procedido a la licitación y adjudicación de las siguientes promociones:

SUSTAPENA PROMOCIÓN	ETXEBIZITZA KOP N° VIVIENDAS	LIZITAZIO URTEA AÑO LICITACIÓN
BILBAO - OTXARKOAGA 60 BOEa/VPOa*	60	2024
ORTUELLA - PEÑOTA 94 BOEa/VPOa	94	2024
	154	

Ekitaldiko eskriturei dagokionez, 2024. urtean honako sustapen hauen entregak egin eta eskriturak egiten hasi dira:

- SANTURTZI SAN JUAN DE ROMPEOLAS 42 ES + 32 BOE
- VITORIA-GASTEIZ SALBURUA 166 BOEa

2024ko eskrituren guztizko zenbatekoari dagokionez, guztira 246 etxebizitza izan dira. Hona hemen eskrituraturiko etxebizitzaren zerrenda:

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2024 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

- SANTURTZI SAN JUAN DE ROMPEOLAS 42 VS + 32 VPO
- VITORIA-GASTEIZ SALBURUA 166 VPOa

El importe total de escrituraciones en 2024 ha ascendido a 246 viviendas siendo la relación de viviendas escrituradas tal que:

	2024AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA					
	Nº VIVIENDAS ESCRITURADAS 2024					
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	BOET / VPT	BOEa / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL	%
BILBAO - ZORROZAURRE SI - 2 104 BOET/VPT	-	3	-	-	3	
BILBAO SANTURTZI 32 BOE/VPO	27	-	-	-	27	
BILBAO SANTURTZI 42 ES/VS	-	-	-	42	42	
GUZTIRA BIZKAIAN/ TOTAL BIZKAIA	27	3	-	42	72	% 29,27
ARRASATE - ZERREJAERA 63 BOE/VPO	7	-	-	-	7	
GUZTIRA GIPUZKOAN / TOTAL GIPUZKOA	7	-	-	-	7	% 2,85
VITORIA-GASTEIZ - SALBURUA 166 BOEa/VPOa	-	-	166	-	166	
VITORIA-GASTEIZ - ZABALGANA 84 BOE/VPO	1	-	-	-	1	
GUZTIRA ARABAN / TOTAL ARABA	1	0	166	0	167	% 67,89
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	35	3	166	42	246	% 100,00

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Eskriturak izan dituztenen zenbateko ekonomikoak lurraldeen eta tipologiaren arabera banatuz gero, beheko taula lortuko dugu:

La distribución del importe económico de las escrituraciones por territorios y por tipologías se muestra en el cuadro inferior:

2024AN ESKRITURATUTAKO ETXEBIZITZEN SALMENTA PREZIOA (milaka euro) / PRECIO VENTA VIVIENDAS ESCRITURADAS 2024 (Miles de Euros)						
SUSTAPENA / PROMOCIÓN	BOE / VPO	BOET /VPT	BOEa / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL	%
BIZKAIA	3.620	809	-	2.548	6.977	% 28,98
GIPUZKOA	1.042	-	-	-	1.042	% 4,33
ARABA	153	-	15.903	-	16.056	% 66,69
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	4.815	809	15.903	2.548	24.075	% 100,00
%	% 20,00	% 3,36	% 66,06	% 10,58	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2024. urtean 24 garajeren, 1 lokalen eta 1 trastelekuren eskriturak egin dira, eta salmentaren zenbateko osoa 365 mila eurokoa izan da.

En cuanto a los elementos libres, en 2024 han sido escriturados 24 garajes, 1 local y 1 trastero que totalizan un importe de venta total de 365 miles de euros.

Bestalde, 2024ko ekitaldian 288 etxebizitza berrien salerosketa-kontratuak sinatu dira Alokabiderekin, eta 2024ko amaieran 1.464 etxebizitza dira guztira; etxebizitza horien entrega hurrengo ekitaldietan egingo da, eta horiengatik aurrerakinak jaso dira.

Por otra parte, durante el ejercicio 2024 se han suscrito contratos de compraventa con Alokabide por 288 nuevas viviendas y que suman un total de 1.464 viviendas al término de 2024 objeto de entrega en ejercicios futuros y por los cuales se han recibido sendos anticipos.

2024AN ALOKABIDEREREKIN SALMENTA-KONTRATU BERRIEN
ETXEBIZITZEN KOPURUA / Nº VIVIENDAS DE NUEVOS CONTRATOS
DE VENTA EN 2024 CON ALOKABIDE

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
 CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	aBOE / VPOa	ES / VS	GUZTIRA / TOTAL
SOPELA - ASU 14 BOEa/VPOa	14	-	14
ZARAUTZ - SALBERDIN 91 BOEa/VPOa	91	-	91
EIBAR - EGAZELAI 36 BOEa/VPOa	36	-	36
TOLOSA - AMAROS 81 BOEa/VPOa	81	-	81
BILBAO - ZORROZAURRE 66 BOEa/VPOa	66	-	66
	288	-	288

2024an bizirik dauden kontratueta salmenta-prezioak eta entregatutako aurrerakinak honako hauen arabera dira:

Los precios de venta y anticipos entregados por Alokabide de los contratos suscritos vivos hasta 2024 obedecen a:

SUSTAPENA / PROMOCIÓN	EROSLEA / COMPRADOR	KONTRATUAREN DATA / FECHA CONTRATO	ETXEBIZITZA KOPURUA / Nº VIVIENDAS	SALMENTA PREZIOA (milaka eurotan) / PRECIO DE VENTA	AURREKO URTEETAN AURRERATUTAKO ZENBATEKOA ((milaka eurotan) / IMPORTE ANTICIPADO EN AÑOS ANTERIORES (en miles de euros)	2024AN AURRERATUTAKO ZENBATEKOA (milaka eurotan) / IMPORTE ANTICIPADO EN 2024 (en miles de euros)	AURRERATUTAKO GUZTIRA (milaka eurotan) / TOTAL (en miles de euros)
AMURRIO SAPUR 1 42 ES/VS	ALOKABIDE	2021	42	3.436	3.267	168	3.436
GETXO - SARRIKOBASO 68 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2021	68	5.988	5.961	-	5.961
ZUMARRAGA EIZAGABERRI 72 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2021	72	5.703	5.703	-	5.703
ZUMARRAGA EIZAGABERRI 36 ES/VS	ALOKABIDE	2021	36	2.526	2.399	-	2.399
BARAKALDO - EL CARMEN 108 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2022	108	12.603	5.306	4.236	9.542
GETXO - ITURRIBARRI 58 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2022	58	7.550	3.198	2.510	5.708
ORIO - MUNTIO 46 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	46	3.408	510	680	1.190
URRETU - GAINZABAL 24 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	24	1.916	287	383	671
SESTAO - VEGA GALINO 180 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2022	180	16.891	8.220	5.913	14.133
AMURRIO - SAPUR -1 60 ES/VS	ALOKABIDE	2022	60	4.859	1.095	962	2.057
BILBAO - BOLUETA 144 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	144	24.292	3.645	1.193	4.838
GETXO - VENANCIOS 54 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	54	4.867	734	973	1.708
BILBAO - CORTES 23 ES/VS	ALOKABIDE	2023	23	1.575	236	315	551
SOPELA - LOIOLA 24 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	24	2.173	328	437	765
HONDARRIBI - PRESA 66 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	66	7.941	1.198	1.588	2.786

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

BILBAO - OTXARKOAGA 60 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	60	7.862	1.150	1.815	2.964
TOLOSA - AMAROS 111 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2023	111	18.049	2.607	3.425	6.032
SOPELA - ASU 14 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2024	14	1.894	-	637	637
ZARAUZ - SALBERDIN 91 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2024	91	14.027	-	2.820	2.820
EIBAR - EGAZELAI 36 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2024	36	5.607	-	1.121	1.121
TOLOSA - AMAROS 81 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2024	81	13.784	-	1.397	1.397
BILBAO - ZORROZAURRE 66 BOEa/VPOa	ALOKABIDE	2024	66	10.635	-	2.085	2.085
				1.464	177.587	45.843	32.659
							78.502

b) Erosteko aukera ematen duen errentamendu-jarduera:

Jarduera horri 2013ko ekitaldian ekin zitzaion eta pertsonen hasieran errentamenduan etxebizitza lortzeko aukera ematea du xede. Gero, erosteko lehentasuna izango dute. Pertsona horiek, arrazoi desberdinengatik eta, nagusiki, finantzaketa lortzeko zailtasunak dituztelako, hasieran ezin dezakete erosi, baina beren asmoa epe ertainean erosi ahal izatea.

Era berean, elementu libreak (garajeak eta lokalak) errentamendu-formularen bidez herritarren esku jartzea ere badu helburu, erostea baino eskuragarriagoa delako, baina azken helburua besterentzea da.

2024an, 57 elementu libre sartu dira ondasun higiezinak inbertsioetan. Zehazki 51 garaje, 5 lokal eta 1 trasteleku.

2024an lehen aldiz erosteko aukeradun errentamenduaren modalitateko kontratua sinatu ostean ibilgetuari gehitu zaizkion elementuak eta horien kostuak honako hauek dira:

b) Actividad de arrendamiento con opción de compra:

Esta actividad iniciada en el ejercicio 2013 procura facilitar el acceso a la vivienda inicialmente en arrendamiento a aquellas personas cuya preferencia de acceso es la de compra. Estas personas que por diversos motivos y principalmente por dificultad de acceso a la financiación no están en disposición de realizar la adquisición en el momento inicial, pero su intencionalidad es la de terminar adquiriéndola en el medio plazo.

También tiene como objeto la puesta a disposición de la ciudadanía de los elementos libres (garajes y locales) mediante una fórmula de arrendamiento más asequible que la compra, con la finalidad última de enajenarlos.

Durante 2024 la incorporación de elementos a las inversiones inmobiliarias ha sido de 57 elementos libres. En concreto 51 garajes, 5 locales y 1 trastero.

Los elementos incorporados al inmovilizado por haberse suscrito contrato de AROC por primera vez sobre los mismos en 2024 y su coste han sido los siguientes:

2024. URTEAN EROSTEKO
AUKERADUN
ERRENTAMENDUAREN
MODALITATEARI GEHITUTAKO
ELEMENTUA (milaka Euro) /
ELEMENTOS INCORPORADOS AL AROC
EN 2024 (Miles de Euros)

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	KOSTUA / COSTE	%
Garajeak / Garajes	24	183	
Lokalak / Locales	1	10	
BIZKAIA	125	193	22,25%
Garajeak / Garajes	10	94	
Lokalak / Locales	1	56	
Trastelekuak / Trasteros	1	7	
GIPUZKOA	12	156	18,03%
Garajeak / Garajes	17	178	
Lokalak / Locales	3	339	
ARABA	20	518	59,72%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	57	867	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	-	-
Garajeak Guztira / Total Garajes	51	89,47%
Lokalak Guztira / Total Locales	5	8,77%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	1	1,75%
	57	100,00%

Erosteko aukeradun errentamenduekin eskrituratutako elementuei dagokionez, 2024an 76 kontratari dagozkien erosketa-aukerak gauzatu dira. Zehazki, honako hauek:

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2024 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 76 contratos cuyo detalle es el siguiente:

2024AN SALDUTAKO AROC ELEMENTUAK / ELEMENTOS VENDIDOS DE AROC EN 2024 (Miles de Euros)			
ELEMENTUA / ELEMENTO	KOP. / N°	ERRENTAK GUTXITUTAKO SALMENTA PREZIOA / PRECIO VENTA NETO DE RENTAS	% SALMENTA PREZIOA / PRECIO DE VENTA
Etxebizitzak / Viviendas	6	792	
Garajeak / Garajes	7	58	
Lokalak / Locales	4	249	
Trastelekuak / Trasteros	-	-	
BIZKAIA	17	1.099	23,95%
Etxebizitzak / Viviendas	4	631	

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Garajeak / Garajes	25	250	
GIPUZKOA	29	881	19,20%
Etxebizitzak / Viviendas	19	2.492	
Garajeak / Garajes	10	64	
Lokalak / Locales	1	52	
ARABA	30	2.608	56,84%
GUZTIRA LURRALDEETAN / TOTAL TERRITORIOS	76	4.588	100,00%

Elementu motaren arabera, honako banaketa hau dute:

Por tipo de elemento la distribución es como sigue:

	KOP. / N°	%
Etxebizitzak Guztira / Total Viviendas	29	38,16%
Garajeak Guztira / Total Garajes	42	55,26%
Lokalak Guztira / Total Locales	5	6,58%
Trastelekuak Guztira / Total Trasteros	-	-%
	76	100,00%

Erostea aukeratu errentamenduen modalitateko kontratu berrien sinadurak eta 2024ko erosketak aukeratu gauzatzeak erakusten dute jardura-adar horrek jarraipena izango duela Visen; zentzu horretan, etxebizitzak salmentak gauzatuko dira eta Sozietatearen zorroan dauden elementu libreak erregimen horretan merkaturatuko dira.

La suscripción en el año de nuevos contratos de AROC junto con el ejercicio de las opciones de compra en 2024 muestran la continuidad de esta rama de actividad en Visen, centrada ya en la materialización de las ventas de las viviendas, y de la comercialización en este régimen de los elementos libres en cartera de la Sociedad.

c) Lurzoruen salmentei eta Emandako beste zerbitzu batzuei dagokienez:

Sozietateak Zorrotzaurreko DB-3 partzelaren salmenta lizitatu eta adjudikatu zuen 52,2 milioi euroan 2022an. 2023ko urtarrilean, hirugarren batek erosteko aukera sinatu zen 2024ko urtarrilaren 31ko mugaegunarekin lurzorua truke eskainitako prezioaren zenbateko baliokidean; zenbateko hori osorik ordainduta dago eta bezeroen aurrerakin gisa erregistratu da Sozietatearen kontuetan. 2024ko urtarrilaren 25an, partzelaren eskriturak eta entrega egin dira, eta, beraz, eragiketa osatu da.

d) Lurzoruaren proiektu handietan mugarri nagusiak:

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

Bilbao-Bolueta:

Boluetan, 2023an hasi zen 144 BOEa-ren fasea eraikitzeko lanak egiten jarraitzen dute RE-3 partzelan, eta horiek 2026an entregatzea aurreikusten da.

Gainera, Boluetako RE-4 partzelako 175 BOEa-ren azken fasean oinarritzko proiektua egin da, eta aurreikusten da obra 2025ean lizitatu eta hasiko dela eta 2028an entregatuko dela.

Boluetako urbanizazioari dagokionez, 2024ko ekitaldian, Ituntze Batzordeak aurrera egin du 2023an kontratatutako eta adjudikatutako urbanizazioaren C fasea egikaritzen, eta urbanizazioaren D fasearen lehen zatia lizitatu, adjudikatu eta kontratatu da. Eremuaren urbanizazioa bigarren D fasearen zain dago eta aurreikusitako sustapenak amaitu arte luzatuko da.

Bilbao-Zorrozaurre:

Zorrotzaurre eremuari dagokionez, 2024an proiektuaren mugarri nagusiak hauek izan dira:

- oZorrotzaurreko Eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa behin betiko onartu da.

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

La Sociedad licitó y adjudicó la venta de la parcela DB-3 de Zorrozaurre por importe de 52,2 millones de euros en 2022. En enero de 2023 se suscribió por un tercero una opción de compra por importe equivalente al precio ofertado por el suelo con fecha de vencimiento de 31 de enero 2024, que fue abonado en su integridad y registrado como anticipo de clientes en las cuentas de la Sociedad. El 25 de enero de 2024 se ha producido la escrituración y entrega de la parcela habiéndose completado la operación.

d) Principales hitos en los grandes proyectos de suelo:

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

Bilbao-Bolueta:

En Bolueta, continúan las obras de edificación de la fase de 144 VPOa en la parcela RE-3, cuya entrega está prevista para el año 2026 y cuyo inicio se produjo en 2023.

Además en la última fase de Bolueta de 175 VPOa en la parcela RE-4 se ha trabajado en la elaboración del proyecto básico y se prevé la licitación e inicio de la obra en 2025 con entrega en 2028.

En relación con la urbanización de Bolueta durante el ejercicio 2024, la Junta de Concertación ha avanzado en la ejecución de la Fase C de la urbanización contratada y adjudicada en 2023. Así mismo se ha licitado, adjudicado y contratado la primera parte de la Fase D de urbanización. La urbanización del ámbito, pendiente de una segunda fase D de la urbanización, se extenderá hasta la finalización de las promociones previstas.

Bilbao-Zorrozaurre:

En cuanto al ámbito de Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2024 han sido los siguientes:

- Se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrozaurre.

- 1. jarduketa integratuko (AI1) 1. egikaritze-unitateari (UE1) dagokionez:

• Urbanizazio-proiektua. - Behin betiko onetsi da urbanizazio-proiektuaren aldaketa.

• Urbanizazio-obrak. - Deustuko kanalaren eskuinaldean A eta B-1 faseei eta iparraldeko muturrean D-1 faseari dagozkien obrak amaitutzat jo ondoren, hegoaldeko muturrean C-1 eta C-2 faseak egiten ari dira. Urbanizatu gabe geratu dira iparraldeko muturrean oinezkoentzako guneko batzuk eta D-2 fasea eta hegoaldeko muturrean B-2 fasea.

• Visesaren jabetzako partzei dagokienez, Zorrotzaurreko DB3 partzelaren salerosketa-eskritura publikoa sinatu da, etxebizitza libreak egiteko, hirugarren pribatu baten alde, 52,2 milioi euroko prezioan.

• UE1eko RZ-15 partzelaren (etxebizitza libreko erabilera) % 1,54875en salerosketa-eskritura publikoa sinatu da, partzela osatzen joateko. VISESA % 60,7882ren titularra zen aurretik.

- 1. jarduketa integratuko (AI1) 2. egikaritze-unitateari (EU1) dagokionez:

• Ituntze Batzordea formalki eratu da eskritura publikoan.

- 02. jarduketa integratuari dagokionez (AI2):

• Eusko Jaurlaritzaren Eremu Mistoko AI-2ko RZ-16 partzelaren % 96 Visesaren alde lagatzeko eskritura publikoa sinatu da, aurreko ekitaldian sinatutako hitzarmenaren arabera.

• Zorrotzaurreko Eremu Mistoko AI-2ko 113 BOEa-ren sustapenari (B-137) dagokion RZ-16 partzelaren behin-behineko kalifikazioa lortu da.

• Behin betiko onetsi da Zorrotzaurreko eremu mistoko 2. jarduketa integratuaren egikaritze unitate bakarra urbanizatzeko proiektua, eta urbanizazio-obrak egiten hasi dira.

• Behin betiko onetsi da Zorrotzaurreko eremu mistoko 2. jarduketa integratuko egikaritze-unitate bakarraren birpartzelazioaren aldaketa.

- En cuanto a la Unidad de Ejecución 1 (UE1) de la Actuación Integrada 1 (AI1):

• Proyecto de Urbanización.- Se aprueba definitivamente la Modificación del Proyecto de Urbanización.

• Obras de Urbanización.- Habiéndose dado ya por finalizadas las correspondientes a las Fases A y B-1 en la margen derecha del Canal de Deusto, y Fase D-1 en la punta norte, se encuentran en ejecución las Fases C-1 y C-2 en la punta sur, quedando por urbanizar en la punta norte algunos espacios peatonales y la Fase D-2 y en la punta sur la Fase B-2.

• En lo relativo a las parcelas propiedad de Visesa, se ha firmado la Escritura Pública de compraventa de la parcela DB3 de Zorrozaurre para vivienda libre a favor de un tercero privado. por el precio de 52,2 millones de euros.

• Se firma Escritura Pública de compraventa de un 1,54875% de la Parcela RZ-15 de la UE1 (uso vivienda libre) de la que ya era titular VISESA en un 60,7882% al objeto de ir completando parcela.

- Respecto a la Unidad de Ejecución 2 (UE2) de la Actuación Integrada 1 (AI1):

• Se constituye formalmente en Escritura Pública la Junta de Concertación.

- En relación con la Actuación Integrada 2 (AI2):

• Se firma la Escritura Pública de cesión del 96% de la parcela RZ-16 de la AI-2 del Área Mixta de Gobierno Vasco a favor de Visesa de acuerdo al Convenio suscrito el pasado ejercicio.

• Se obtiene la Calificación Provisional para la parcela RZ-16 correspondiente a la promoción (B-137) 113 VPOa perteneciente a la AI-2 del Área Mixta de Zorrozaurre.

• Se produce la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Única de la Actuación Integrada 2 del Área Mixta de Zorrozaurre y el inicio de la ejecución de las obras de urbanización.

• Se produce la Aprobación definitiva de la modificación de la reparcelación de la Unidad de Ejecución Única de la Actuación Integrada 2 del Área Mixta de Zorrozaurre.

Gainera, oro har, urbanizazio-kargen likidazioarekin jarraitu da, eta kalte-ordainak eta bestelako hirigintza-kargak ordaindu zaizkio Ituntze Batzordeari eta Kudeaketa Batzordeari.

2024an, lurzoru-proiektuen kantitateari dagokionez, Kudeaketa Batzordearen ordainsariak, urbanizazio-obren gauzatzea eta kalte-ordainak ordaindu dira Zorrotzaurren, 2024ko ekitaldiari dagozkionak, 7,1 milioi euro inguru, hain zuzen.

Visesaren proiektuei dagokionez, 2024ko ekitaldian 120 BOEren sustapena eraikitzen amaitu da DB-2 partzelan eta 2025ean merkaturatu eta entregatuko da.

Gainera, 66 BOEa-tarako RD-6 partzelan sustapen proiektuak egiten jarraitzen da, eta eraikuntza-obra 2025ean hasiko dela aurreikusten da.

Azkenik, 2024an, RZ-16 partzelako 113 BOEa-ren sustapeneko proiektuen lanak adjudikatu eta formalizatu dira, eta behin-behineko kalifikazioa lortu da.

Sestao- Vega Galindo

Sestao Vega-Galindon, 1. egikaritze-unitatea Visesaren jabetzakoa da osorik, eta hainbat tipologiako 343 etxebizitza babestu hartzen ditu, 4 eraikinetan banatuta.

Urbanizazio-obren lehen fasea amaituta dago. 2022an, 180 BOEa-ri dagokien 2. faseko eraikuntza-obra hasi ziren, eta 2024an lan horiekin jarraitu da. Aurreikusten da 2025ean amaituko direla lanak, eta 2026an entregatuko direla.

Horiekin batera, UE1en egiteke dagoen urbanizazioarekin jarraitu da. Urbanizazio hori plangintzan aurreikusitako eraikin guztiak amaitzean amaituko da, eta ohiko bideari jarraitzen dio.

Además, con carácter general se ha continuado con la liquidación de cargas de urbanización mediante el abono de indemnizaciones y otras cargas urbanísticas a la Junta de Concertación, así como, a la Comisión Gestora.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo en 2024 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora, ejecución de obras de urbanización e indemnizaciones en Zorrotzaurre referidos al ejercicio 2024 por 7,1 millones de euros aproximadamente.

En lo que a proyectos de Visesa se refiere durante el ejercicio 2024 se han finalizado los trabajos de edificación de la promoción de 120 VPO en la parcela DB-2 y el inicio de su comercialización y entrega se producirá en 2025.

A más abundamiento, se continúa trabajando en la elaboración de los proyectos de la promoción en la parcela RD-6 para 66 VPOa, cuya obra de edificación se prevé se inicie en 2025.

Por último, en 2024 se ha licitado adjudicado y formalizado los trabajos de proyectos de la promoción sita en la parcela RZ-16 para 113 VPOa, así como, obtenido su calificación provisional.

Sestao- Vega Galindo

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, es íntegramente propiedad de Visesa, que contempla 343 Viviendas Protegidas de distinta tipología distribuidos en 4 edificios.

Se encuentra finalizada la primera fase de las obras de urbanización. En el año 2022 se produjo el inicio de las obras de edificación de la fase 2 correspondiente a 180 VPOa que ha continuado en el presente año 2024 y que se prevé se finalice en 2025 y sea entregada en 2026.

Junto con ellas se ha continuado la urbanización pendiente de la UE1 cuya finalización se producirá a la terminación de la totalidad de los edificios previstos en el planeamiento y que siguen su curso habitual.

e) Hitzarmenen Kudeaketa: Next Funtsak

2022an, Visesa etxebizitza pribatuen eraikinak birgaitzeko laguntzak kudeatzeko jardura berria diseinatu, abian jarri eta garatzen hasi zen. Birgaitzeak Europar Batasunak finantzatzen ditu, Next Generation funtsen bidez (P3, P4 eta P5), eta Espainiako Gobernuaren (Etxebizitza eta Hiri Agendaren Ministerioa – MVAU, garai bateko Garraioa, Mugikortasuna eta Hiri Agenda Ministerioa – MITMA) eta Eusko Jaurlaritzaren bidez bideratzen dira.

Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planeko laguntza-programa hori urriaren 5eko 853/2021 Errege Dekretuak arautzen du estatu-mailan.

EAEn aplikatzeko, Eusko Jaurlaritzak Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 21eko Agindua argitaratu zuen. Horren bidez, bizitegi eraikinen eta etxebizitzaren energia efizientzia sustatzeko birgaitzerako laguntzen programekin lotutako deialdi publikoaren oinarriak ezartzen dira.

2022ko ekainaren 1etik aurrera, eta Eusko Jaurlaritzak aginduta, Visesa birgaitze-bulegoaren eta laguntza-programa horien erakunde laguntzailearen funtzioak garatzen hasi zen, 2022ko azaroaren 23an bi erakundeen artean sinatutako hitzarmenak jasotzen duen moduan.

2024an zehar, aurrez aurreko 225 hitzordu eta 5.528 telefono-dei artatu dira. Gainera, 495 etxebizitzari dagozkien 329 laguntza-eskaera jaso dira (gaur egun itxita dago eskaerak 0).

Era berean, 2024an, 1.550 etxebizitzari dagozkien 563 espedienteren aldeko irizpena eman da. Jarraian, kudeaketa horren ondoriozko datu ekonomikoak ageri dira:

Funtsetatik eratorritako Birgaitzeko Laguntzen kudeaketa.

e) Gestión de Convenios: Fondos Next

En 2022, Visesa diseñó, implementó y comenzó a desarrollar la nueva actividad de gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea a través de los fondos Next Generation (P3, P4 y P5) y canalizadas a través del Gobierno de España (entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana – MITMA y hoy Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana - MVAU) y del Gobierno Vasco.

Este programa de ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia viene regulado a nivel estatal por el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Para su aplicación en Euskadi, el Gobierno Vasco publicó la Orden de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética.

A partir del 1 de junio de 2022, y por encargo de Gobierno Vasco, Visesa comenzó a desarrollar las funciones de oficina de rehabilitación y de entidad colaboradora de dichos programas de ayuda, tal y como recoge el convenio firmado entre ambos el 23 de noviembre de 2022.

Durante el año 2024, se han atendido 225 citas presenciales y 5.528 llamadas telefónicas; asimismo, se han recibido 329 solicitudes de ayudas, correspondientes a 495 viviendas (actualmente el plazo de solicitud de ayudas se encuentra cerrado).

Asimismo, en 2024 se han resuelto favorablemente 563 expedientes, correspondientes a 1.550 viviendas.

A continuación, se muestran los datos económicos como resultado de esta gestión:

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	2022	2023	2024	Guztira / Total
Kudeaketagatik diru-sarrera (milaka euro) / Ingreso por gestión (miles de euros)	493	1.098	951	2.542
Kobrantzak (milaka euro) / Cobros (miles de euros)	493	1.085	631	2.209
Kobratzeko dagoen diru-sarrera (milaka euro) / Ingreso pendiente de cobro (miles de euros)				333

Bestalde, Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren esparruan, Visesa Next funtsen 6. programaren onuraduna eta erakunde instrumentala ere bada, alokairu babestura bideratutako energetikoki eraginkorrak diren etxebizitzak parke publikoa handitzeko, eta, horretarako, eraikuntza berriko 1.525 etxebizitza sustatzen dira:

Por otro lado, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Visesa también es beneficiaria y entidad instrumental del Programa 6 de los fondos Next para el incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler protegido, mediante la promoción de un total de 1.525 viviendas de nueva construcción:

1 Sorta: Visesaren jarduketak, Next Funtsek finantzatutakoak (7. akordioa) / Lote 1:
Actuaciones de Visesa financiadas por los Fondos Next (Acuerdo nº 7)

- Salburua 152 VPOa - Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
- Salburua 166 VPOa - Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
- Amurrio 60 VS - Amurrio (Araba/Álava)
- Amurrio 42 VS - Amurrio (Araba/Álava)
- Sestao 180 VPOa - Sestao (Bizkaia)
- Sarrikobaso 68 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- Venancios 54 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- Barakaldo 108 VPOa - Barakaldo (Bizkaia)
- Santurtzi 42 VS - Santurtzi (Bizkaia)
- Sopela 24 VPOa - Sopela (Bizkaia)
- Hondarribia 66 VPOa - Hondarribia (Gipuzkoa)
- Zumarraga 36 VS + 72 VPOa - Zumarraga (Gipuzkoa)
- Orio 46 VPOa - Orio (Gipuzkoa)
- Urretxu 24 VPOa - Urretxu (Gipuzkoa)

14 sustapen / promociones - 1.140 etxebizitza / viviendas
Gehieneko dirulaguntza / Subvención máxima estimada: 48.580.000 €

2 Sorta: Visesaren jarduketak, Next Funtsek finantzatutakoak (13. akordioa) / Lote 2:
Actuaciones de Visesa financiadas por los Fondos Next (Acuerdo nº 13)

- Iturribarri 58 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- Bolueta RE-3 144 VPOa - Bilbao (Bizkaia)
- Cortes 23 VS - Bilbao (Bizkaia)
- Asu 33 VPOa - Sopela (Bizkaia)
- Egazelai 36 VPOa - Eibar (Gipuzkoa)
- Salberdin R-9 91 VPOa - Zarautz (Gipuzkoa)

6 sustapen / promociones - 385 etxebizitza / viviendas
Gehieneko dirulaguntza / Subvención máxima estimada: 17.363.569 €

f) Iruzkin osagarriak:

Funtzionamendu-gastuei dagokienez, 2024an kanpo-zerbitzuen kostua 2,2 milioi eurokoa izan da; horrek barnean hartzen du birgaitzeko laguntzak kudeatzeko hirugarrenen zerbitzuak ematea. Jarduera hori 2022aren amaieran hasi zen. 0,4 milioi euroko kontzeptu hori kenduta, zenbatekoa 1,8 milioi eurokoa izango litzateke.

f) Comentarios adicionales:

En cuanto a los gastos de funcionamiento, el coste de servicios exteriores en 2024 ha ascendido a 2,2 millones de euros, que incluye la prestación de servicios de terceros para la gestión de las ayudas a la rehabilitación, actividad iniciada a finales de 2022. Deducido este concepto que asciende a 0,4 millones de euros, el importe ascendería a 1,8 millones de euros, en

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Aurreko ekitaldietako dinamikan dago, birgaitzeko laguntzen kudeaketa-zerbitzua ematen hasteko behar diren kanpo-kontratazioak eta horniduren garestitzea kontuan hartzen baditugu (1,8 milioi 2023an).

Aurrekoari lotuta, eta gastua kontrolatu nahiz baliabideak lerro estrategikoei eraginkortasunez atxikitzearekin bat, Sozietateak aurrekontu-kontabilitatearen sistemarekin lanean jarraitzen du. Hala, arduradun bakoitzari Kudeaketa Planean aurreikusitako helburuak betetzeko partidak esleitzen dizkio (etxebizitza-politikak bete daitezzen Gobernuak adierazitako helburu estrategikoen ildo beretik).

la dinámica de los ejercicios anteriores si consideramos las necesarias contrataciones externas para cometer la prestación del servicio de gestión de ayudas a la rehabilitación y el encarecimiento de los suministros (1,8 Millones en 2023).

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

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

2024. urtea Visesaren 2021-2024 Plan Estrategikoa indarrean egon den azken urtea izan da. Plan hori bat dator 2021-2023 Etxebizitzaren Gida Planaren mandatuarekin eta 2022aren amaieran Visesak sinatutako 2022-2036 Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialarekin. 2024an, plan horretan jasotako ekimenak garatzen joan dira.

Estrategia horren hedapen operatiboa amaitu da, aurreko urteetako eskemari jarraikiz, lerro operatibo, proiektu eta ekintza zehatzekin Visesak zehaztutako helburuak lor ditzan.

Hori guztia Visesaren misioaren esparruan, hau da, ahaleginak egin dira babes publikoko etxebizitzak alokairu babestuaren araubidean sustatzeko eta 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean deskribatutako premiak asetzeko birgaitze- eta berritze-ekintzak gauzatzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin eta beste eragile publiko edo pribatu batzuekin koordinatuta, eta bizigarritasun- eta jasangarritasun-irizpideekin jardun da.

Eta ezin ahaztu dugu, ikuspegi korporatiboaren arabera, etxebizitza-politika publikoa garatzeko EAEn funtsezko eragilea izan nahi dugula, (i) obra berrien sustapenaren, (ii) birgaitzearen eta (iii) hiri-berrikuntzaren bidez. Horrela, 2021-2023 Etxebizitzaren Gida Plana eta 2021-2036 Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala betetzen lagundu da, zerbitzu publikoa ematen dien kolektiboen beharrianetara egokitutako zerbitzu-zorroa eduki da eta bizigarritasun eta jasangarritasun irizpideekin jardun da.

2024ko ekitaldi honetan, Kudeaketa Aurreratuarekin konprometituta jarraitu dugu, Etxebizitza Sailburuordetzaren mandatuak helarazten dizkigun erronkei erantzuteko ezinbesteko tresna delako.

Visesak, 1990ean eratu zenetik, zehaztutako helburuak lortzeko kudeaketa-tresnak eskuratzeko interes espezifikoak erakutsi du. Horretarako, hainbat kudeaketa-tresna erabili ditu, kudeaketa eraginkor eta efizientea bermatzen duten elementu gisa.

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

El año 2024 ha sido el último año de vigencia del Plan Estratégico de Visesa 2021-2024, que se construyó de acuerdo al mandato del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y al Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 firmado por Visesa a finales de 2022, de forma que a lo largo de 2024 se han ido desarrollando las iniciativas previstas en dicha planificación.

Se ha culminado el despliegue operativo de dicha estrategia, siguiendo el esquema de años anteriores con las líneas operativas, proyectos y acciones concretas que lleven a Visesa a alcanzar las metas y objetivos definidos.

Todo ello en el marco de la misión de Visesa que no es otra que la promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler protegido y llevar a cabo acciones de rehabilitación y renovación para satisfacer las necesidades descritas en el Plan Director de Vivienda 2021-2023, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos o privados, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

Y sin olvidar que la visión corporativa recoge que aspiramos a ser un agente fundamental en la CAPV para el desarrollo de la política pública de vivienda, por medio de la (i) promoción de obra nueva, (ii) rehabilitación y la (iii) renovación urbana, contribuyendo al cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y del Pacto Social de la Vivienda 2021-2036, disponiendo de una cartera de servicios adecuada a las necesidades de los diferentes colectivos a los que presta servicio público, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

Este ejercicio 2024 hemos continuado tomando la Gestión Avanzada como herramienta indispensable para dar respuesta a los restos que nos traslada el mandato de la Viceconsejería de Vivienda.

Visesa, desde su constitución en 1990 ha mostrado un interés específico en dotarse de herramientas de gestión que garanticen la consecución de los objetivos definidos. Para ello se ha ido haciendo uso de diferentes herramientas de gestión como elementos garantes de una gestión eficaz y eficiente.

2005ean jada, Visesak bere Kudeaketa Memoria EFQM ereduaren arabera aurkeztu zion Euskaliti (Kalitatea sustatzeko Euskal Fundazioa).

Sozietatekoak ez ziren kanpo-aditu independenteek egindako erakunde baten kudeaketaren analisi global eta sistematikoan oinarritutako kanpo-ebaluazioaren ondoren, Eusko Jaurlaritzak erakunde bikainei emandako zilarrezko Qa lortu zuen VISESAk, eta horrela, berrikuntza eta hobekuntzarako kudeaketa aurreratuaren aitortza hura jasotzen zuen etxebizitzaren lehenengo sustatzailea izan zen, Euskadin.

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

Hori horrela, arestian aipatu den moduan, Eusko Jaurlaritzak zehazturiko estrategiari jarraituz, 2015. urteaz geroztik, Visesak erreferentziazko eredutzat Euskalitek bultzatutako Kudeaketa Aurreratuaren Eredua (KAE) dauka. Izan ere, erakundea oso-osorik kudeatzeko esparru sistematikoa eskaintzen du.

KAEren asmoa lehiakortasuna hobetzeko erakundeak orientatzea da, halabeharrezkoa baita eta azkeneko hamarkadetan eremu desberdinetatik iritsitako kudeaketa-kontzeptuak kontuan hartzen baititu: ezagutzaren kudeaketa, erabateko kalitatea, bikaintasuna kudeaketan, berrikuntza eta enpresaren gizarte-erantzukizuna, besteak beste.

Ereduak aurreikusten dituen 6 osagai handiak (estrategia, bezeroak, pertsonak, gizarte, berrikuntza eta emaitzak) kudeaketa-sistema garatzeko oinarriak dira. Horien gainean egituratu behar da gure erakundearen lehiakortasuna eta, ondorioz, hauek lortuko dira:

1. Pertsonengan proiektu partekatuen kide izatearen sentimendua sorraraztea.
2. Erakundea bezeroengana orientatzea eta, hartarako balio-ekarpen ezberdina egitea.
3. Erakundearen eremu guztietan berrikuntza aplikatzea.
4. Gizartearekiko konpromisoa sendotzea, lehiakortasun-gaitasun aipagarrien hornitzaile garrantzitsua baita.

En el año 2005 Visesa presenta a Euskaliti (Fundación Vasca para el fomento de la calidad) su Memoria de Gestión según el modelo EFQM.

Tras una evaluación externa, consistente en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella, obtuvo el distintivo Q de Plata otorgado por el Gobierno Vasco a las organizaciones excelentes, convirtiéndose así en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora.

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

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

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

Los 6 grandes elementos contemplados en el Modelo (estrategia, clientes, personas, sociedad, innovación y resultados) son la base para el desarrollo del sistema de gestión sobre el que estructurar la competitividad de nuestra organización, lo que dará lugar a:

1. Generar en las personas un sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido.
2. Orientar la organización hacia los clientes realizando una aportación diferencial de valor.
3. Aplicar la innovación en todos los ámbitos de la organización.
4. Potenciar el compromiso con la sociedad, importante suministrador de capacidades competitivas relevantes.

5.Epe luzerako ikuspegia sortzea eta argi eta garbi definituta dagoen strategiaren bidez gauzatzea.
 6.Interes-taldeentzat emaitza onak lortzea Modu orekatu eta iraunkorrean.

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

2024an, kudeaketa aurreratuarekiko eta jasangarritasunarekiko konpromisoan beste urrats bat emate aldera, Visesak GJHeKin lerrokatutako kudeaketa-eredu bati heldu dio. Horretarako erreferentzia gisa hartu da "GJHak enpresen eta erakundeen kudeaketan txertatzeko esparrua", zeinaren arabera autoebaluazio bat egin dugun eta 2025ean kanpo-kontratu bat jasoko dugun, Lehendakariak ematen duen aitopen baterako aukera izateko.

Visesan Agenda 2030 txertatzeko, ikuspegi estrategiko bat hartu behar izan da, bere politikak GJHeKin lerrokatzean oinarrituta.

Etxebizitza babestua sustatzearen esparruan, nabarmendu behar da 2024an Visesa 582 etxebizitza eraikitzen hasi dela (behin-behinean kalifikatuta) Abanto-Zierbenan, Laudion, Gasteizen, Bilbon eta Tolosan; eta ekitaldia ixteko datan, guztira, 1.197 etxebizitza eraikitzen ari dira.

Azkenik, 2024. urtean landutako zenbait proiektu eta ekintza azpimarratuko dira; kontuan izan behar da, egoera sozioekonomikoa eta geopolitikoa dela eta, Visesak malgutasunez egokitu behar izan duela egoera berrira, beharrezkoak diren lehiakortasuna eta eraginkortasuna ez galtzearren:

- ISO 9001 ziurtagiria berritzea. Emaitza bikaina izan da; izan ere, auditoretza-taldeak ez du iruzkinik egin edo desadostasunik azaldu.
- EMAS ingurumen-erregistroa berritzea, arlo horretako zeharkako kudeaketa hobetzeko Ingurumen Batzordea finkatuta.
- Kudeaketa Memoria berri bat argitaratzea, urtean zehar interes-taldeekin egindako kudeaketa gardenki partekatzeko.
- Gure kudeaketa-printzipioak gidatzen dituzten eta haiei koherentzia ematen dieten politikak ezartzen aurrera egitea.

5.Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
 6.Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada.

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

En 2024, como un paso más en el compromiso con la gestión avanzada y la sostenibilidad, Visesa ha adoptado un modelo de gestión alineados con los ODS, tomando como referencia el "Marco para la incorporación de los ODS en la gestión de las empresas y organizaciones" según el cual hemos realizado una autoevaluación y recibiremos en 2025 un contrato externo para optar a un reconocimiento otorgado por Lehendakaritza.

La incorporación de la Agenda 2030 en Visesa ha requerido un enfoque estratégico basado en la alineación de sus políticas con los ODS.

En el ámbito de la promoción de vivienda protegida, cabe destacar que en el año 2024, Visesa ha iniciado (calificado provisionalmente) 582 viviendas en los municipios de Abanto-Zierbena, Llodio, Vitoria-Gasteiz, Bilbao y Tolosa; y que a fecha de cierre del ejercicio supone una cartera de 1.197 viviendas en construcción.

Para finalizar, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2024 en la que la coyuntura socio-económica y geo-política continúa haciendo necesario que la organización se adapte con flexibilidad a la realidad de su entorno en aras de no perder la competitividad y eficacia necesaria:

- Renovación del certificado ISO 9001 con un resultado excelente ya que el equipo auditor no ha apreciado observación o no conformidad alguna.
- Renovación del registro medioambiental EMAS con la consolidación de la Comisión Ambiental que mejore la gestión transversal de este ámbito.
- Publicación de una nueva Memoria de Gestión con la que compartir de forma transparente la gestión realizada en el año con los diferentes Grupos de Interés.
- Avance en la implantación de las políticas que inspiran y dan coherencia a nuestros principios de gestión.

•Europako Next Generation funtsetako birgaitze-laguntzak kudeatzeko jarduera finkatzea.

•Datuen babesaren kudeaketa egokia eta beste kanpo-auditoretza bat egitea.

•“0 gabezia” izeneko proiektuko ekintzak finkatzea, hobekuntzak identifikatzeko eta ezartzeko. Helburua da etxebizitza-beharrei erantzutea, etxebizitzaren kalitatea hobetzea eta eraikuntza- eta erabilera-patologiak saihestea.

•BIM metodologian aurrera egitea: Visesa estandarrek definitzen jarraitzea, IKT tresna berria ezartzea, sistematika berriaren arabera lan egiteko, eta erakundeko pertsonak prestatzearen aldeko apustua egitea, irizpide berrien arabera lan egiteko gai izan daitezen.

•Delituen Prebentzioa Kudeatzeko Sistema aplikatzea, prestakuntza-ekintzak barne.

•Gobernu Korporatiboa Kudeatzeko Sistema mantentzea.

•Kapital Zuriketaren eta Terrorismoaren Finantzaketaren Prebentzio Eredua aplikatzen jarraitzea.

•Ihoberen Erosketa Publiko Berdearen eta Ekonomia Zirkularraren taldeetan parte hartzen jarraitzea.

•Alokabiderek eta Etxebizitza Sailarekin elkarlanean jarraitzea. Helburua da gizarte laguntzako etxebizitzaren prozesua eta produktua hobetzea, proiektu-fasean nahiz obra-exekuzioko fasean, eta ondoren ustiatzea eta mantentzea.

•Etxebizitza Sailburuordetza buru duen Lurzoru Batzordean parte hartzen jarraitzea. BMSren (Building Management Systems) esparruan lan egitea. Higiezinak monitorizatzeko eta kudeatzeko sistema.

•Industrializazioa – 2022-2036rako Industrializazio Planaren ibilbide-orrian aurrerapausoak ematea eta Sopelako pilotua sustatzea, eta Gizarte Laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuria egiten nabarmen aurrera egitea. Liburu Zuria 2025aren hasieran aurkeztuko da.

•Dokumentuen kudeaketarekin jarraitzea, prozedura operatiboen digitalizazio mailakatua azpimarratuz.

•Eusko Jaurilaritzaren Dokusi dokumentu-kudeatzailearekin hainbat dokumentu-serie integratzen jarraitzea.

•Applikazioen eta azpiegituraren berrikuntza teknologikoa eta eraldaketa digitalarekin jarraitzea. Besteak beste: Intranet korporatiboaren berritze-prozesua amaitzea, pertsonen kudeaketa-sistema berria martxan jartzea, errekurso korporatiboak kudeatzeko sistema egonkortzea, fakturazio elektronikoko sistema hedatzeko aurrerapauso nabarmenak ematea, sarreren eta irteeren erregistroa

•Consolidación de la actividad de gestión de ayudas a la rehabilitación de los Fondos europeos Next Generation.

•Gestión satisfactoria de la protección de datos y realización de una nueva auditoría externa.

•Consolidación de acciones del proyecto denominado “Defectos 0” al objeto de identificar implantar mejoras que permitan fijar objetivos de respuesta a la necesidad de vivienda, mejora de la calidad de viviendas y evitación de patologías constructivas y de uso.

•Avance en BIM continuando con la definición de estándares de Visesa, implantación de la nueva herramienta TIC sobre la que trabajar según la nueva sistemática y una puesta importante por formar a las personas de la organización para que estén capacitadas para trabajar según los nuevos criterios.

•Aplicación del Sistema de Gestión de Prevención de Delitos incluyendo acciones formativas.

•Mantenimiento del Sistema de Gestión de Gobierno Corporativo.

•Continuar aplicando el Modelo de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

•Continuar participando en los grupos de Ihobe tanto de Compra Pública Verde como de Economía Circular.

•Continuar con el trabajo conjunto con Alokabide y el Departamento de Vivienda para mejora del proceso y producto de la vivienda social, tanto en fase de proyecto como de ejecución de obra, y orientado a su posterior explotación y mantenimiento.

•Continuar con la participación en el Comité de Suelo liderado por la Viceconsejería de Vivienda Trabajo en el ámbito del BMS (Building Management Systems). Sistema de monitorización y gestión de los inmuebles.

•Industrialización – Avance en el Plan de Industrialización 2022-2036 con su Hoja de Ruta y promoción piloto de Sopelana y avanzar sustancialmente en la elaboración del Libro Blanco de la Vivienda Social Industrializada, que será presentado a principios del 2025.

•Continuar con las labores de Gestión de Archivo destacando la progresiva digitalización de los procedimientos operativos.

•Continuar con la integración de varias series documental con el gestor documental de Gobierno Vasco Dokusi.

•Continuar con la renovación tecnológica y transformación digital de aplicaciones e infraestructura, entre otros: fin del proceso de renovación de la intranet corporativa, puesta en marcha del nuevo sistema de gestión de personas, consolidación del sistema de gestión de recursos corporativos, avance importante en el sistema de facturación electrónica, consolidación del registro de entradas y salidas/gestor documental digital, renovación de la infraestructura de sistemas entre otros.

finkatzea/dokumentu-kudeatzaile digitala,
sistemen azpiegitura berritzea.

•Komunikabideen arreta eta ekitaldi publikoak.

•Saldu ostekoari lotutako kopuruak
berreskuratzeko proiektua.

Aliantzen atalean, Visesak bazkide nagusiekin harremanetan jarraitzen du, hala nola AVS, Eraikune, APD, Aclima, Ihobe, elkargo ofizial, enpresa-elkarte, teknologia-zentro, unibertsitate, Q-epea eta Euskalitekin.

Amaitzeko, 2024. urtean mugarri hauek nabarmendu nahi ditugu, Visesak egindako lanaren adierazgarri:

Etxebizitza eta Lurzoruaren Kudeatzaile Publikoen Elkarte (AVS)

2024an, Etxebizitza eta Lurzoruaren Kudeatzaile Publikoen Elkarteak (AVS) energetikoki efizienteak diren eraikinetan alokairu sozialeko etxebizitzak eraikitzen egin dugun lana aitortu du, eta Accesit sari bat eman digu Next Funtseko Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren (SEEP) 6. programaren esparruan alokairu sozialeko 1.140 etxebizitza publiko sustatzeagatik, hitzartutako 1. loteari zegozkionak.

•Atención de medios de comunicación y diversos actos públicos.

•Continuación del proyecto de recuperación de cantidades vinculadas con la postventa.

En el apartado de alianzas, Visesa sigue trabajando junto con sus principales aliados, como son AVS, Eraikune, APD, Aclima, Ihobe, Colegios Oficiales, Asociaciones Empresariales, Centros Tecnológicos, Universidades, Q-epea y Euskalit entre otros.

Para finalizar, nos gustaría destacar los siguientes hitos relativos a 2024 que reconocen la labor realizada por Visesa:

Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)

En 2024, la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) ha reconocido nuestra labor en la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, otorgándonos un premio Accesit por la promoción de las 1.140 viviendas públicas de alquiler social en el marco del Programa 6 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) - Fondos Next correspondientes al Lote 1 conveniado.

3. LANGILEEN KUDEAKETA

Visesak, 2024aren hasieran, 79 lanpostu finko eta iraupen luzeko 6 aldi baterako lanpostu zituen onartuta, etxebizitzak-birgaitzearen eta gizarte-laguntzako etxebizitza eraikitzearen arloko laguntza-programara bideratuak Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren esparru orokorraren barruan (SEEP, Next Generation funtsak) eta P3, P4 eta P5 programetarako.

Plantilla horri txandakako kontratudun erretiro partzialeko egoeran daudenak ordeztuko sortutako 2 lanpostuak gehitzen zaizkio. Horietako bat 2022an formalizatu zen, bigarrena 2023an, eta 2024. urtean zehar indarrean jarraitzen dute.

Horretaz, gain, 2024. urtean Funtzio Publikoak iraupen luzeko aldi baterako 4 lanpostu berri onartu dizkigu, Suspertze, Eraldatze eta

3. GESTIÓN DE PERSONAL

Visesa a principios del año 2024 cuenta con una plantilla aprobada de 79 puestos fijos y 6 temporales de larga duración dedicados al programa de ayudas en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR, Fondos Next Generation) y para los programas P3, P4 y P5.

A esta plantilla, se le suman los 2 puestos generados para relevar a quienes están en situación de jubilación parcial con contrato de relevo. Uno de ellos se formalizó en el año 2022 y otro en el 2023 y a lo largo del año 2024 siguen estando en vigor.

Adicionalmente, en el año 2024, Función Pública ha aprobado la creación de 4 nuevas plazas temporales de larga duración dedicadas al programa P6 dentro del

Erresilientzia Planaren (SEEP, Next Generation funtsak) esparru orokorreko P6 programarako.

Bataz besteko plantilla 2024an 88,29 langilekoa izan da, 2023an (85,05 langile) baino 3 pertsona gutxiagokoa. Igoera horrek lotura du Next Funtsen proiekturako jende berria izatearekin eta aldi bateko ezintasunagatiko eta amatasun- eta aitatasun-bajengatiko iraupen luzeko ordezkapenekin.

2024. urtean, berdintasunerako klausulak onetsi ziren agiri eta kontratuatarako, goi-mailako profilak dituzten lantaldeak behar diren zerbitzu-kontratu guztietan emakumeak sartzeko laguntzeko, proiektuen, zuzendaritzako eta OCTrako lizitazioetarako salbu.

Lan egin da ICAko adierazleen panelean generoaren arabera banatutako adierazleak sar daitezen. Merkataritza-arloari lotutakoak sartzea proposatu da (erosteko aukeradun errentamendu eta salmenta kontratuak sinatzea), 2024. urteko kontabilitate-itxierarekin batera lehenengo aurkezpena egiteko xedez.

Horretaz gain, 2024. urtean agiri eta kontratuak ere berrikusi dituzte, hizkera inklusiboa txertatzeko (administrazio-agiriak).

Proposatu da Intranet berrian kontsultarako gunea sortea, planerako, jazarpenaren aurkako protokolorako, hizkera inklusiboaren gidarako eta onetsitako klausuletarako sarbide azkarra emate aldera.

Honako hau izan da Zuzendaritzaren eta Enpresa Batzordearen arteko akordiorik garrantzitsua: -Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoko enplegatu publikoen telelanari buruzko uztailaren 18ko 113/2023 Dekretua, onartu ondoren, 2025erako seigarren akordioa sinatu da. Dekretuaren xedea da zerbitzua telelanaren bidez ematea arautzea, oro har, Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoaren mendeko enplegatu publikoentzat.

Oraingoan, akordioari atxikitzeko aukera zabaldu egin da, kolektibo gehiagok aukera hori izan dezaten.

53 pertsonak eskatu dute telelana, eta horietatik 8 eskaera berriak izan dira. 11 pertsonak hiru egunetan egiten dute telelana, 17k bi egunetan, eta 22k egun bakarrean. Hortaz, plantillaren % 56,18ak telelanaren modalitateetako bat erabiliko du 2024an.

marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR, Fondos Next Generation).

La plantilla media ha sido de 88,29 personas, 4 personas más de los 84 del año 2023. Este aumento está relacionado con la incorporación de las personas para el proyecto Fondos Next y con sustituciones de larga duración para cubrir situaciones de incapacidad temporal y de descansos por maternidad y paternidad.

En el año 2024, se aprobaron cláusulas en materia de igualdad para los pliegos y contratos con el objetivo de favorecer la incorporación de mujeres en todos los contratos de servicios que requieran equipos de trabajo con perfiles de titulación superior, excepto para las licitaciones de proyecto, dirección y de OCT.

Se ha trabajado para que en el panel de indicadores del ICA se incorporen indicadores segregados por género. Se han propuesto la incorporación de aquellos vinculados al área comercial (firma de contratos de AROC y ventas) con objeto de hacer una primera presentación junto con la presentación del cierre contable de 2024.

Durante el año 2024 se han revisado también los pliegos y contratos para la incorporación de lenguaje inclusivo (pliegos administrativos).

En la nueva intranet se propone un espacio de consulta para tener acceso rápido al plan, protocolo de acoso, guía de lenguaje inclusivo y las cláusulas aprobadas. El acuerdo más relevante entre la dirección y el comité de empresa ha sido el siguiente:

-Aprobado el 18 de julio el decreto 113/2023, sobre teletrabajo para el personal empleado público del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, se ha firmado el sexto acuerdo para el año 2025. El Decreto tiene por objeto regular de forma general para el personal empleado público dependiente del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi la prestación del servicio mediante la modalidad del teletrabajo.

En esta ocasión, se amplía a más colectivos la posibilidad de acogerse al acuerdo.

53 personas han solicitado teletrabajo, siendo 8 de ellas nuevas solicitudes. 11 personas teletrabajan tres días, 17 dos días y 22 un día. Por tanto, el 56,18% de la plantilla realizará alguna de las modalidades de teletrabajo en el 2024.

Telelana egiten ari direnen artean, % 66,04 emakumeak dira, eta % 33,96 gizonak.

Gobernu Kontseiluak 2024ko apirilaren 3an onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko langile lan-kontratudun finkoentzako erretiro partzialeko planari eta plan hori autonomia-erkidegoko sektore publikora hedatzeari dagokienez, ez da akordioa sinatu, 2024. urtean ez baita txanda-kontratudun erretiro partzialik egon, eta ez zegoen aurreikusita bat ere egotea.

2024an, Segurtasun eta Osasun Batzordeak Norberaren Babeserako eta lehen laguntzako planak egiten eta planaren esparruan arduradunak prestatzen jarri du arreta.

Larrialdien aurrean erantzuteko taldeak aldatu (pertsona berriak, lanpostuak aldatzea, Telelanagatiko ez-egoteak, etab.) eta langile berriak prestatu behar izan ditugu.

Gainera, 2024. urtean 2020. urteko inkesta psikosozialetik eratorritako jarduketak amaitutzat eman dira.

Jarduketak egin dira bulegoetako tenperatura, sentrazio termikoa eta erosotasuna hobetzeko:

-Arabako HABen, proiektua egin da itxiturak instalatu eta saretak blokeatzeko, klimatizazioan estankotasun handiagoa bermatu eta haize-korronteak eta airea galtzea saiheste aldera.

-Bulego nagusian, pilotua egin da galerak zituzten hainbat lehiotan (hirugarren eta bosgarren solairua) itxitura-sistema berriak jarritz.

Bestalde, 2024an zirriborroa egin da 2025ean zabalduko den Laneko Jazarpenaren aurkako Protokoloa hedatzeko.

Bestalde, teilatuetarako sarrera-baldintzak berrikusteko kontrola egon dadin proposatu da, eta Visesak teilatuen parkea berrikusi da, bertara sartu behar direnen segurtasuna bermatzeko, eta teilatuetera sartzeko ekipamendu eta arnes berriak eskuratu dira, eta horiek erabiltzen irakatsi da.

Jarduerak Koordinatzeko tresna lizitatu da eta berezko plataforma batera migratu da, baita mantentze-zerbitzua eta berrikuspina ere.

De las personas haciendo teletrabajo, el 66,04% son mujeres y el 33,96% hombres.

En relación con el Plan de Jubilación Parcial para el personal laboral fijo de la Comunidad Autónoma de Euskadi y su extensión al Sector Público de la Comunidad que el Consejo de Gobierno aprobó el 3 de abril del 2024, no se ha firmado acuerdo dado que en el año 2024 no ha habido ni había previsión de solicitudes de jubilaciones parciales con contrato de relevo.

Durante el año 2024 el Comité de Seguridad y Salud se ha centrado en la elaboración de los planes Autoprotección y primeros auxilios y formado a quienes son responsables dentro del ámbito del plan.

Ha sido necesario modificar los equipos de respuesta ante emergencias (nuevas personas, cambios puestos, ausencias por Telelana, etc...) y formado a las nuevas incorporaciones.

Además, en el año 2024 se han dado por concluidas las acciones derivadas de la encuesta psicosocial realizada en el año 2020.

Se han acometido acciones para la mejora en temperatura, sensación térmica y confort de las oficinas:

-En la OAC de Araba, se ha hecho un proyecto para la instalación de cierres y bloqueo de rejillas para garantizar mayor estanqueidad en la climatización y evitar corrientes y pérdidas de aire.

-En la oficina central, se ha realizado un piloto en varias ventanas Central (tercera y quinta planta) que mostraban pérdidas con nuevos sistemas de cierre en las mismas.

También, en el año 2024 se ha hecho un boceto para la difusión protocolo Acoso Laboral que se difundirá en 2025.

Se ha propuesto también que exista un control para revisar las condiciones de acceso a los tejados y se hace una revisión parque tejados Visesa para garantizar la seguridad de quienes tienen que acceder y se ha realizado la adquisición y formación de nuevos equipamientos de arneses para el acceso a tejados.

Se ha licitado y migrado a una plataforma propia la herramienta de Coordinación de Actividades, así como del servicio de mantenimiento y su revisión.

2024an izandako absentismoari dagokionez, 2023. urteko % 3,89tik % 7,66ra igaro da. Handitu egin da, iraupen luzeko 4 baja egon baitira, eta aurtan, aurreko urtean ez bezala, 4 aitatasun-/amatasun-baja egon dira.

2024. urtean prestakuntza-plana egin da, arlo bakoitzaren beharrei erantzuteko, eta urte osoan zehar bete da.

Prestakuntzari dagokionez, 2024an plana % 58,10ean betetzea lortu da, eta batez besteko balioespena 10 puntutik 6,85ekoa izan da.

Langileen % 100ak egin du prestakuntza.

Visesak 2023-2027 aldirako VIII. Euskara Planean murgilduta jarraitzen du, eta jarraian jaso ditugu egindako ekintza nabarmenenak:

1. Intranetean Euskararen ataria sortzea, euskararekin lotutako baliabide guztietarako sarbidea izateko.

2. Euskal Herrian antolatutako ekimenetan parte hartzea (Euskararen Eguna...).

3. Hizkuntza-irizpideen dekalogoia egin eta zabaltzea.

4. Langileen prestakuntza-beharrak identifikatu eta hizkuntza-gaikuntzarako plana osatzea.

Aurtan 32 pertsona ari dira euskara ikasten: 7 prestakuntza jasotzen ari dira lanpostuan izan behar den gaitasuna lortzeko, eta gainerako 25ak lanean erabiltzeko zuzendutako euskara teknikoko ikastaroak egiten ari dira.

Gaur egun, 9 pertsonak B1 maila dute, 24k B2 maila, 35ek C1 maila, eta 2k C2 maila; guztien artean, % 60ak baino gehiagok Visaren ikasketa-laguntzari esker lortu dute maila hori.

Gazteak lan-merkatuan sartzen laguntzen jarraitzen dugu; hala ere, 2024an, nahiz eta urtebeteko beka baterako UPV/EHUrekin eta Novia Salcedo fundazioarekin koordinatzen saiatu garen, ez dugu hautagai interesdunik izan.

Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoaren jasagarritasun energetikoari buruzko irailaren 22ko 254/2020 Dekretuari erantzuteko, Visak 2024an neurriak hartzen jarraitu da kontsumoak jaisteko eta efizientzia energetiko handiagoa lortzeko.

En relación con el absentismo en el año 2024, ha pasado de un 3,89% en el año 2023 a un 7,66%. Se ha incrementado ya que se han producido 4 bajas de larga duración y este año a diferencia del año anterior se han disfrutado 4 permisos de paternidad/maternidad.

En el año 2024 se ha elaborado un plan de formación que responde a las necesidades de cada área y que se ha ido cumpliendo a lo largo del año.

En relación con la formación del año 2024 el grado de consecución del plan ha sido del 57,35 % con una valoración media de 6,91 puntos sobre 10.

El 100 % de la plantilla ha realizado formación.

Visesa continúa inmersa en el VIII Plan de Euskera 2023-2027 destacando a continuación diferentes acciones realizadas:

1. Crear el portal de Euskera en intranet para tener acceso a todos los recursos relacionados con el euskera.

2. Participar en iniciativas organizadas a nivel Euskal Herria (Euskararen Eguna...)

3. Elaborar y difundir un decálogo de criterios lingüísticos.

4. Identificar las necesidades de formación del personal y completar el plan de capacitación lingüística

Este año hay 32 personas estudiando euskera, 7 formándose para obtener la competencia deseable del puesto y otras 25 personas en cursos de euskera técnico enfocado al uso en el trabajo.

Actualmente 9 personas tienen el B1, 24 el B2, 35 C1 y 2 personas C2 y de todas ellas más del 60% lo han obtenido con apoyo al estudio de Visesa.

Continuamos apoyando la inserción de las personas jóvenes en el mercado laboral, no obstante, este año 2024 a pesar de que hemos tratado de coordinar con la UPV y con la Fundación Novia Salcedo para una beca de un año de duración, no hemos tenido candidaturas interesadas.

Con el objetivo de dar respuesta al DECRETO 254/2020, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, Visesa en el año 2024 se siguen tomando medidas para lograr un descenso de los consumos y conseguir una mayor eficiencia energética.

Ekintza aipagarrienetako bat BMS sistema bat ezartzeko azterketa da. 2023. urtean analisia egin zen, eta 2024. urtean zehar bulego nagusietako argi-instalazioaren kontsumoa eta erabilerak kontrolatu eta klimatizazio-instalazioa kontrolatzeko sistema ezartzen ari da. Horretarako, gainera, jatorrizko domotika berriz programatzen ari gara. Sistema horrek kontsumoei buruzko datuen kudeaketa erraztuko luke, eta, horrekin batera, neurri eraginkorrenak ezartzeko erabakiak hartzea.

2024an, bulegoetako argiztapena Led formatura berritzeko planarekin jarraitu dugu, elektrizitate-kontsumoa aurrezten laguntzeko. 2021ean % 20 berritu zen eta 2022an beste % 40 berritu zen. 2023an % 20rekin jarraitu zen, eta geratzen zen % 20a 2024an berritu da.

2022an Mugikortasun Plan bat egiten hasi ginen, 2023an bete genuen, eta 2024. urtean zenbait ekintza jarri ditugu martxan, hala nola:

- Bizikletentzako aparkalekuak instalatzea.
- Harremanetan jarri ditugu Visesa, Alokabide eta Urako pertsonak, "in itinere" joan-etorrietan ibilgailua parteka dezaten.
- Visesaren ibilgailuak urrutitik kontrolatzeko sistema ezarri dugu, kontsumo, kilometro, karga eta gorabeheren jarraipena egiteko, ibilgailuen erabilera optimizatu eta segurtasun handiagoa bermatzeko xedez.

Elkartasuna balio garrantzitsua da Visesako langileentzat. Eraikuntzaren arloarekin lotutako proiektu solidarioetan parte hartzea sustatzen dugu, eta, ahal den neurrian, garapen-bidean dauden herrialdeetan parte hartzen dugu, emakumearen rola indartzeko.

Aurten Manos Unidas elkartearekin lan egin da Maliko Koulikoro eskualdean neskato eta mutikoak hezi eta elikatzeko haurtzaindegia eraikitzeke eta amentzat elikaduraren arloko prestakuntza emateko.

Gainera, Arabako Elikagaien Bankuari bi ekimenekin bildutakoa eman zaio: ekimen bat hilean behin elikagaiak saltzea izan da, eta bestea inauteriak baino lehenago mozorroak saltzea.

Odol-emateko kanpaineekin jarraitu dugu. 2022. urtetik urtean hiru aldiz egiten dira, eta deialdi bakoitzean parte-hartzaile kopurua handitu egin da.

Una de las acciones más destacables, es el análisis para la implantación de un sistema BMS. En el año 2023 se realizó un análisis y a lo largo del año 2024 se está implementando el sistema para el control de los consumos y usos de la instalación de iluminación y control de la instalación de climatización de las oficinas centrales. Para ello además se está reprogramando la domótica original. Este sistema favorecerá la gestión de los datos de consumos y con ello la toma de decisión para implementar las medidas más efectivas de racionalización.

En el año 2024 la Sociedad continúa con el plan de renovación de la iluminación de las oficinas a formato Led para contribuir al ahorro en el consumo eléctrico. En el 2021 ya fue renovado el 20% y en el año 2022 se ha renovado otro 40% más. En el 2023 se continuó con otro 20% y en el año 2024 se ha finalizado el restante 20%.

El año 2022 se inició la elaboración de un Plan de Movilidad que fue culminado en el año 2023 de la cual derivaron acciones que se han puesto en marcha en el presente 2024, tales como:

- Instalación de aparcamientos para bicis
- Puesta en contacto personas de Visesa, Alokabide y Ura con el objetivo de que compartan el vehículo en los trayectos "in itinere".
- Implantación de un sistema de control remoto de los vehículos de Visesa para hacer seguimiento de los consumos, kilómetros, cargas, e incidencias; con el objetivo de optimizar su uso y garantizar una mayor seguridad.

La solidaridad es un valor importante para los trabajadores de Visesa. Por ello se fomenta la participación en proyectos solidarios relacionados con el ámbito de la construcción y, en la medida de lo posible, se participa en países en vías de desarrollo, potenciando el rol de la mujer.

Este año se ha colaborado con Manos Unidas en la construcción de un jardín de infancia para la educación y alimentación de los y las niños y niñas, además de formación nutricional para las madres en la región de Koulikoro en Mali.

Además, se ha aportado al Banco de Alimentos de Álava lo recaudado con dos iniciativas que han sido la venta de almuerzos una vez al mes y la venta de disfraces en las fechas previas a carnaval.

Se sigue con las campañas de donación de sangre. Desde el año 2022 se realizan tres veces al año aumentando en cada convocatoria el número de participantes.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA

Visesak erreferente nahi izan du alokairu eta birgaitzeen esparruko babes publikoko etxebizitzaren sustapenean, erakunde aitzindari eta sustatzailea izanik EAEn etxebizitza babestua kudeatu eta eraikitzeko teknika berriak erabiltzen, hainbat arlotan: eraikin eta hiri-garapenen industrializazioa, digitalizazioa eta jasangarritasuna.

Berrikuntza da hobetzeko dugun palanka, bide honetan aurrera egiten laguntzen diguna. Gainera, eragin eragilea du eraikuntzaren euskal sektorearen multzoaren kalitatean eta jasangarritasunean, gure izaera eta funtzio publikoarekin bat.

Digitalizazioa

Azken urteotan, honako hauek izan dira Visasaren berrikuntzaren funtsezko hiru zutabeak: digitalizazioa, industrializazioa eta jasangarritasuna. Hiru gai horien helburua da Visasaren prozesu guztietan palanka eraldatzaileak izatea, etxebizitzaren parke jasangarriagoa eta etxebizitzaren eskatzaileen beharrei egokitua lortzeko, eta, aldi berean Visesak sozietate publiko gisa egiten duen jardueraren eraginkortasuna hobetzeko.

l. Ildo horretan, digitalizazioari dagokionez, duela urte batzuetatik hona, Visesa, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren mendeko sozietate publikoa den aldetik, BIM metodologia pixkanaka bere produkzio-prozesuan ezartzeko prozesua garatzen ari da.

Prozesua 2018-2020ko Etxebizitzaren Gida Planean zehaztutako ardatz estrategikoen gauzatze gisa sortu zen, etxebizitzaren arloko berrikuntzan aurrera egiteko asmoz, eta 2021-2023ko Gida Planean finkatu zen, zehazki. Bertan, enpresa-sarea eta balio erantsia sortzeko duen ahalmena indartu nahi dira, industrializazioa eta digitalizazioa garatuz. Azken lan horiek bereziki landu ditu Visesak azken urteotan.

BIM metodologiaren oinarria lan egitea eta erabakiak hartzea da, informazio-eredu bakar

4. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Visesa aspira a ser un referente en el ámbito de la promoción de vivienda de protección pública en alquiler y rehabilitación, siendo una organización pionera y promotora de la utilización de nuevas técnicas de gestión y construcción de vivienda protegida en la CAPV, en diferentes ámbitos como: la industrialización, la digitalización y la sostenibilidad de los edificios y los desarrollos urbanos.

La innovación es nuestra palanca de mejora y aceleradora en este camino. Además, tiene un efecto tractor en la mejora de la calidad y sostenibilidad del conjunto del sector de edificación vasco, tal y como nos reclama nuestra naturaleza y función pública.

Digitalización

En los últimos años los tres pilares fundamentales hacia los cuales se está enfocando la innovación en Visesa son la digitalización, la industrialización y la sostenibilidad. Estas tres temáticas están llamadas a ser palancas transformadoras de todos los procesos de Visesa en aras de lograr un parque de vivienda más sostenible y adaptado a las necesidades de la ciudadanía demandante de vivienda, al tiempo que mejora la eficiencia de Visesa en su desempeño como sociedad pública.

En ese sentido, con relación a la digitalización, desde hace algunos años, Visesa, como sociedad pública dependiente de Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de protección pública, viene desarrollando un proceso de implantación paulatino de la metodología BIM en su proceso productivo.

El proceso nace como materialización de los ejes estratégicos definidos en el Plan Director de Vivienda 2018 - 2020 en su intención de avanzar en la innovación en materia de vivienda y se consolida, ya de manera concreta, en el Plan Director 2021 – 2023 donde específicamente se busca fortalecer el tejido empresarial y su potencial de generación de valor añadido mediante el desarrollo de la industrialización y la digitalización, labores, estas últimas, en las que Visesa se ha dedicado con especial énfasis en los últimos años.

La metodología BIM tiene como base el trabajo y la toma de decisiones desde el análisis de los datos que

batean integratzen diren datuen azterketatik abiatuta, bizi-ziklo osoaren ikuspegi integral batetik abiatuta, eta eragileen arteko lankidetzaz elikatuta.

BIM ezartzeko prozesu horrek gaur egun ere jarraitzen du, eta bere helburua ez da soilik etxebizitzaren digitalizatzea, baizik eta lankidetzaren, ziurtasunaren eta eraginkortasunaren balioak oinarri dituen lan-paradigma berri bat sortzea ere bada; hori guztia eraikinaren bizi-ziklo osoa, diseinutik hasi eta operatu eta mantendu arte, barne hartuko duen ikuspegi sistemiko batetik.

Horrez gain, Visesak, erakunde publikoa den aldetik eta administrazioaren lidergotik, BIMaren erabilera sustatzeko puntakoa izan nahi du, metodologia hori orokortzea sektorea eraldatzeko palanka garrantzitsua izan dadin, sektorea pixkanaka helduago bihurtuz, betiere hura osatzen duten enpresen eskutik, eta exigentzia sektorearen erantzun-gaitasunera egokituz.

2024an mugarri garrantzitsua lortu da BIM metodologia ezartzen, Datuen Espazio Komunaren (DEK) lizitazio eta kontratazioarekin, eraikinen diseinu- eta eraikuntza-faseetan baterako lanerako oinarritzko tresna gisa.

Energia-zerbitzuak

Energia-zerbitzuei dagokienaz, Visesak energia-zerbitzuak eman ditu jabeen erkidegoetan, ESE (Empresa Servicios Energética) moduan, ur bero sanitarioa (UBS) eta berokuntza hornitzeko, galdara-gela mantentzeko eta kogenerazio-instalazioetan sortutako energia saltzeko.

Salburuan (Vitoria-Gasteiz) eta Laudion (Araba), hurrenez hurren, babes publikoko 242 etxebizitzaren eta 203 etxebizitzaren sustapenen jabeen erkidegoetan hasi zen zerbitzu hori ematen. Zerbitzu hori azken 10 urteetan eman da, jabeen erkidegoekin sinatutako kontratuaren arabera. Kontratu hori amaitzearekin batera, titulartasuna berriz ere erkidegoei itzuliko zaie, eta haiek erabaki ahal izango dute galdara-geletako motorren ustiapenari buruz.

Laudioko bi sustapenek 2021eko azaroan amaitu zuten Visarekin zuten kontratu-harremana, eta, beraz, laguntza-prozesu bat jarri zen abian, instalazioen titulartasunaren itzulketa ahalik eta eraginkorra izan dadin.

se integran en un modelo de información único, desde una visión integral de todo el ciclo de Vida y que se alimenta de una manera colaborativa entre los agentes.

Este proceso de implantación BIM, que continúa a día de hoy, tiene por objetivo no sólo digitalizar la producción de viviendas, sino generar un nuevo paradigma de trabajo que tiene como base los valores de cooperación, certidumbre y eficiencia; todo ello desde un punto de vista sistémico que abarca todo el ciclo de vida del edificio desde su diseño hasta su operación y mantenimiento.

Adicionalmente, Visesa como entidad pública y desde el liderazgo de la administración, busca ser punta de lanza en el fomento del uso del BIM de forma que la generalización de esta metodología constituya una importante palanca para la transformación del sector, alcanzando una progresiva madurez del mismo, siempre de la mano de las empresas que lo integran y acomodando la exigencia a la capacidad de respuesta del sector.

Durante el año 2024 se ha alcanzado un hito importante en la implantación de la metodología BIM con la licitación y posterior contratación de un Espacio Común de Datos (CDE) como herramienta básica para el trabajo colaborativo durante las fases de diseño y construcción de los edificios.

Servicios Energéticos

En lo relativo a Servicios Energéticos, Visesa ha prestado servicios energéticos en comunidades de propietarios/as a modo de ESE (Empresa Servicios Energéticos) para el suministro de agua caliente sanitaria (ACS) y calefacción, el mantenimiento de la sala de calderas, y la venta de la energía generada en las instalaciones de cogeneración.

Este servicio comenzó a prestarse en las Comunidades de Propietarios/as de las promociones de 242 viviendas de protección pública en Salburua (Vitoria-Gasteiz) y 203 en Llodio (Álava). Este servicio se ha venido prestando durante los últimos 10 años en virtud al contrato suscrito con las comunidades de personas propietarias. Con la finalización de ese contrato, la titularidad revierte de nuevo en las comunidades que podrán decidir respecto a la explotación de los motores de sus salas de calderas.

Las dos promociones de Llodio concluyeron su relación contractual con Visesa durante noviembre 2021, por lo que se puso en marcha un proceso de acompañamiento para que la reversión de la titularidad de las instalaciones sea lo más eficiente posible.

2022an, prozesu bera gauzatu zen Salburuako A27 sustapenarekin, Gasteizen. Horrenbestez, Visesak amaitutzat eman zuen energia-zerbitzuen prestazioa, erabiltzaileei eta erkidegoei hamarkada batez zerbitzua eman ondoren.

Hortaz, erkidegoekin zeuden kontratuak amaitu zirenetik zerbitzu hori mailaka ixteko prozesua egiten ari gara, jabeen erkidegoei kudeaketa guztietan laguntza emanez. Zerbitzu Energetikoak amaituta, instalazioen titulartasuna itzuli egingo da eta komunitateen esku utziko dira orain. Urte hauetan Visesak egindako zaintza lanari esker eta bereziki titulartasuna itzultzeko prozesu honetan egindakoari esker, erkidego horiek erabat independenteak izango dira ekoizpen energetikoaren kudeaketan.

Europako proiektuak: ENSNARE

2023ko maiatzetik Visesak Advisory Board edo Aholku Kontseiluan parte hartzen du TECNALIA buru duen ENSNARE Europako Proiektuan. Aholku Batzordearen zeregina da proiektuaren emaitza ustiagarriak zehazten hasten direnean proiektuan sartzea, gure kanpo-ikuspegia emateko eta proiektuaren helburuak lortzeko gomendioak emateko.

Advisory Board kontseiluan parte hartzen dute, halaber, Amsterdamgo Udaleko Berrikuntza eta Iraunkortasun arloak, Liejako Unibertsitateko Sustainable Building Design Lab (SBD) delakoak eta Zientzia Aplikatuak eta Arteen Lucernako Unibertsitateak.

Aholku Batzordeak konpromisoa hartzen du hiru batzar orokorretan parte hartzeko, urte bakoitzeko bilera batean, proiektuaren berri emateko 2025ean proiektua amaitu arte. 2024. urteari dagokion bilera Tartun (Estonia) egin zen, non proiektuaren partzuergoak garatutako sistemak probatzeko erabiltzen ari diren erakusle bat bisitatu ahal izan genuen.

Industrializazioa:

2024a 2022-2036 aldirako Industrializazio Planean aurreikusitako industrializazioa sustatzeko ekintzak egonkortzeko urtea izan da. Honako hauek dira, besteak beste, ekintza aipagarrienak:

- B-133 Sopela-Asun 33 BOEa egiteko Planaren Proiektu Pilotua: 2024ko irailaren 27an obraren zuinketa-akta sinatu zen.

En 2022 se llevó a cabo el mismo proceso con la promoción A27 de Salburua en Vitoria Gasteiz, con lo que Visesa dio por finalizada la prestación de Servicios Energéticos tras una década de servicio a las personas usuarias y las comunidades.

Por tanto, desde la finalización de los contratos con las comunidades se está llevando a cabo un proceso gradual de cierre de este servicio, acompañando a las comunidades de vecinos y vecinas en todas las gestiones. Con la finalización de Servicios Energéticos se va a producir la reversión de la titularidad de las instalaciones que vuelve a las propias comunidades. Gracias a la tutela de Visesa durante estos años y especialmente en este proceso de reversión de la titularidad, estas comunidades serán ahora plenamente independientes en la gestión de su producción energética.

Proyectos Europeos: ENSNARE

Visesa forma parte desde mayo de 2023 del Advisory Board (Consejo Asesor) en el Proyecto Europeo ENSNARE liderado por TECNALIA. La labor del Consejo Asesor consiste en incorporarse al proyecto cuando comienzan a concretarse los resultados explotables del mismo para aportar nuestra visión externa y aportar recomendaciones para alcanzar los objetivos del proyecto.

En el Advisory Board participan también el área de Innovación y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Ámsterdam, el Sustainable Building Design Lab (SBD) de la Universidad de Lieja y la Universidad de Lucerna de Ciencias Aplicadas y Artes.

El Consejo Asesor se compromete a participar en tres Asambleas Generales, una reunión por año, para aportar su conocimiento hasta la finalización del proyecto en 2025. La reunión correspondiente al año 2024 se realizó en Tartu (Estonia) donde pudimos visitar un demostrador en el que se están ensayando los sistemas desarrollados por el consorcio del proyecto.

Industrialización:

2024 ha sido un año de consolidación de las acciones de impulso a la industrialización previstas en el Plan de Industrialización 2022-2036, de entre las cuales, cabe destacar las siguientes:

- Proyecto Piloto del Plan, B-133 Sopela-Asu, 33 VPOa: el 27 de septiembre 2024 se ha firmado el acta de replanteo de la obra

•Pixkana sistema industrializatuak dituzten sustapenak abiaraztea: Sistema industrializatuak sartu dira 6 sustapenetan (B-055 - BOEa - 180; B-080 - BOEa - 54; B-131 - BOEa - 24; G-074 - BOEa - 91; B-130 - BOEa - 60), eta 3 mugarri azpimarratu behar dira:

oVisesako sustapen batean lehenengo aldiz komun industrializatuak jartzea (B-131- BOEa - 24).

oEgurrezko proiektuaren lizitazioa, lankidetzako agiriekin (A-047 - BOEa - 29).

o2Dko hormigoizko egitura + fatxada sistema integrala duen sustapena adjudikatzea (B-132 - BOEa - 94).

•Soluzio industrializatuak aztertzea:

o "Gizarte Laguntzako Etxebizitza Industrializatuaren Liburu Zuria" proiektua amaitzea; Eraikal 2022.

o "Aculight" proiektua aurkeztea - Euskadiko BOEtarako eraikuntza industrializatu arineko sistemen jarrera akustikoa ebaluatzeko prozedura garatzea; Eraikal 2024.

•Aliantzak: Foro eta jardunaldietan parte hartzea

oHitzaldia UNIREk antolatutako Eraikuntza Industrializatuko Etengabeko Prestakuntza "master" ikastaroan..

oDipBCN eta CUIMPBko eraikuntza-sistema industrializatuak dituzten etxebizitza eskuragarri buruzko argitalpena aurkeztea.

oUPV/EHUK antolatutako udako "New European Bauhaus: estrategias, soluciones y oportunidades para transformar la arquitectura" (New European Bauhaus: arkitektura eraldatzeko estrategiak, konponbideak eta aukerak) ikastaroan hitzaldia ematea.

oOCHk Madrilen antolatutako 2024ko Eraikuntza Industrializatuaren foroa.

o "Proyecto ITRANSFER: Innovación y Futuro: El Potencial de la Construcción Industrializada" (ITRANSFER proiektua: Berrikuntza eta Etorkizuna: Eraikuntza Industrializatuaren Indarra) jardunaldia, Build-Inn-ek Bilbon antolatua.

oARICek Logroñon antolatutako "Construcción Eficiente: Fabricación digital y modelos de gestión" (Eraikuntza Efizientea. Fabrikazio digitala eta kudeaketa-ereduak) jardunaldia.

oBartzelonan eta Santiago de Compostelan egindako "Edificación industrializada con madera" (Eraikuntza industrializatu egurrekin) prestakuntza.

oEHAEOK antolatutako "Industrialización y Economía Circular (Arquitectura con madera)" (Industrializazioa eta Ekonomia Zirkularra. Arkitektura egurrekin) ikastaroa.

•Lanzamiento progresivo de promociones con sistemas industrializados: Se ha incorporado sistemas industrializados en 6 promociones en (B-055 - VPOA - 180; B-080 - VPOA - 54; B-131 - VPOA - 24; G-074 - VPOA - 91; B-130 - VPOA - 60) y se deben reseñar 3 hitos particulares

oColocación de baños industrializados por vez primera en una promoción de Visesa; B-131 - VPOA - 24

oLicitación de proyecto en madera, con pliegos colaborativos; A-047 - VPOA - 29

oAdjudicación de promoción con sistema integral de estructura + fachada en hormigón 2D; B-132 - VPOA - 94

•Investigación de soluciones industrializadas:

oFinalización del proyecto "Libro Blanco de la Vivienda Social industrializada"; Eraikal 2022

oPresentación del proyecto "Aculight - Desarrollo de un procedimiento de evaluación del comportamiento acústico de los sistemas de construcción ligera industrializada para las VPO del País Vasco; Eraikal 2024

•Alianzas: Participación en Foros y Jornadas

oPonencia en el curso "máster" Formación Permanente en Construcción Industrializada, organizado por la UNIR

oPresentación publicación Viviendas Asequibles con sistemas constructivos industrializadas de DipBCN y CUIMPB

oPonencia en el curso de verano "New European Bauhaus: estrategias, soluciones y oportunidades para transformar la arquitectura, organizado por la UPV/EHU

oForo Construcción Industrializada 2024 organizado por OCH en Madrid.

oJornada "Proyecto ITRANSFER: Innovación y Futuro: El Potencial de la Construcción Industrializada" organizada por Build-Inn en Bilbao.

oJornada 'Construcción Eficiente: Fabricación digital y modelos de gestión, organizada por ARIC en Logroño.

oFormación "Edificación industrializada con madera" celebrada en Barcelona y Santiago de Compostela.

oCurso Industrialización y Economía Circular (Arquitectura con madera) organizado por el COAVN.

5. ERAKUNDEAREN AURREIKUSITAKO BILAKAERA

Datorren 2025eko ekitaldian, 576 etxebizitzaren eskriturak egitea aurreikusi da (behean aipatutako erosteko aukeradun errentamendua alde batera utzita). Tartean, 354 Bizkaikoak izango dira (horietatik 234 alokairurako, 126 Getxon eta 108 Barakaldon, eta gainerako 120ak saltzeko, Bilbon), 42 Arabakoak (guztiak alokairurako, Amurrio) eta 180 Gipuzkoakoak (guztiak alokairurako, 108 Zumarragan, 46 Orrio, 24 Urretxun eta 2 Arrasaten).

Erosteko aukeradun errentamenduen jarduerak aurrera jarraituko du, nahiz eta elementu libreak merkaturatuko diren batez ere, eta jada errentamenduan dauden elementu libreak eta etxebizitzak erosteko aukerak gauzatuko dira. Gutxi gorabehera 9 kontratu berri aurreikusten dira, horietatik 6 garajeetarako eta 3 lokaletarako.

2025aren amaieran izenpetutako erosteko aukera duen errentamendu-kontratuen guztizko bolumena 603 izatea aurreikusten da, eta horietatik 66 etxebizitzak eta haiei lotutako elementuak izango dira, eta gainerakoak elementu libreenak.

Testuinguru horretan, aurreikuspenen arabera, sustapenen salmentek aurrera jarraituko dute, eta erosketa-aukerak baliatuta 2 milioi euroko murrizketa garbia gertatuko da urteko higiezin inbertsioen kostuaren amortizazioan, 31 elementutan (elementu guztiak libreak dira).

Bestalde, ahaleginak eta baliabideak bideratzen jarraituko du 2022an Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako zerbitzuak betetzera, Gobernu Zentraleko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak kudeatutako Suspertze eta Erresilientzia Mekanismoetatik eratorritako Next funtsetatik eratorritako birgaitze-laguntzen kudeaketan. Eta sozietateak 1 milioi euro sartzea aurreikusten du 2025erako.

Inbertsioen atalean, aplikazio informatikoak erosi eta ekipo informatikoak berrituko dira, baina inbertsio horrek ez du garrantzi kuantitatiborik ikuspegi ekonomikotik.

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En este próximo ejercicio 2025 está previsto que se escrituren (al margen del AROC abajo mencionado), 576 viviendas, de las que 354 corresponderán a Bizkaia (234 de ellas para alquiler: 126 en Getxo, 108 en Barakaldo. Y 120 para venta en Bilbao), 42 en Araba (todas ellas para alquiler en Amurrio) y 180 en Gipuzkoa (178 en alquiler, 108 en Zumarraga, 46 en Orrio, 24 en Urretxu y 2 en venta Arrasate).

La actividad de arrendamiento con opción de compra continuará desarrollándose centrada en la comercialización de los elementos libres, y en la materialización de las opciones de compra de los elementos libres y viviendas ya en arrendamiento. En cuanto a las nuevas incorporaciones se estiman unos 9 nuevos contratos correspondiendo 6 de ellos a garajes y 3 a locales.

El volumen total de contratos de arrendamiento con opción de compra firmados a finales del ejercicio 2025 está previsto que ascienda a 603, siendo 66 viviendas y elementos vinculados y el resto elementos libres.

En este contexto, prevemos que continúe la senda de ventas de promociones y se produzca una disminución del coste de las inversiones inmobiliarias neta de amortizaciones por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 2 millones de euros, y para 31 elementos (todos ellos elementos libres).

Por otro lado, se continuará destinando esfuerzos y recursos al cumplimiento de los servicios conveniados en 2022 con el Gobierno Vasco en la gestión de las ayudas a la rehabilitación derivados de los Fondos Next provenientes de los Mecanismos de Recuperación y Resiliencia gestionados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno Central y para este 2025 la sociedad estima ingresar un importe de 1 millón de euros.

En el apartado de inversiones hay previstas adquisiciones de aplicaciones informáticas, instalaciones técnicas y renovación de equipos informáticos de reposición sin relevancia cuantitativa en términos económicos.

2025e ekitaldian eraikuntza-obretan aurreikusten den inbertsioari dagokionez, 73,6 milioi euro izango dira, eta lurzorua erosten nahiz urbanizatzen 15,2 milioi euro inguru gastatuko dira (urbanizazioa eta deskontaminazioa Zorrotzaurren, Sestaon, Boluetan eta beste batzuetan).

En relación con la inversión prevista a ejecutar en obras de edificación en el ejercicio 2025, el importe asciende a 73,6 millones de euros, y la compra de suelo y urbanización unos 15,2 millones de euros (urbanización y descontaminación en Zorrozaurre, Sestao, Bolueta y otros)

6. MERKATARITZA HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

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

7. AKZIO PROPIOAK

7. ACCIONES PROPIAS

Ekitaldia itxtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan.

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

8. IKERKETA- ETA GARAPEN- ARLOKO JARDUERAK

8. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

2024ko ekitaldian ez da aipatzeko moduko ikerketa- eta garapen-jarduketarik egin, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasangarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

Durante el ejercicio 2024 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia salvo aquellas que han sido comentadas en el párrafo de innovación y sostenibilidad de este mismo informe.

9. ITXI ONDORENGO EGITATEAK

9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ekitaldia amaitu ostean ez da aipatzekoa den egitaterik egon

No existen hechos posteriores relevantes al cierre del ejercicio

2024KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

hi

sh



Arabako Herritarrei Arreta Emateko Bulegoa

Gamarrako Atea 1A, beheko solairua.
(El Boulevard eraikina - sarrera Zaramagatik).
01013 Vitoria-Gasteiz.
945 214 038 / 648 645 230
Faxa: 945 241 609
Gasteiz

Oficina de Atención al Cliente de Álava

Portal de Gamarra 1A, bajo.
(Edificio El Boulevard - entrada por C/
Zaramaga).
01013 Vitoria-Gasteiz.
945 214 038 / 648 645 230
Fax: 945 241 609
Gasteiz

Bizkaiko Herritarrei Arreta Emateko Bulegoa

Trenbideko etorbidea 38, beheko solairua. 48012
Bilbo.
946 612 620 / 648 611 753
Faxa: 944 241 989
Bilbo

Oficina de Atención al Cliente de Bizkaia

Avda. Del Ferrocarril, 38, bajo.
48012. Bilbao.
946 612 620 / 648 611 753
Fax: 944 241 989
Bilbao

Gipuzkoako Herritarrei Arreta Emateko Bulegoa

Errotaburu pasealekua 1, 7. solairua 20018. Donostia-
San Sebastián.

943 326 340 / 648 614 628
Faxa: 943 326 341
Donostia

Oficina de Atención al Cliente de Gipuzkoa

Paseo de Errotaburu, 1, 7º. 20018
Donostia-San Sebastián.
943 326 340 / 648 614 628
Fax: 943 326 341
Donostia

Bulego Nagusia

Vitoria-Gasteiz, Araba/Álava Gamarrako Atea 1A, 2.
solairua.
(El Boulevard eraikina - sarrera Zaramagatik).
01013. Vitoria-Gasteiz.
945 214 050 / 648 636 915
Faxa: 945 068 440
Gasteiz

Oficina central

Vitoria-Gasteiz, Araba/Álava Portal
de Gamarra 1A, 2º.
(Edificio El Boulevard - entrada por C/ Zaramaga).
01013. Vitoria-Gasteiz.
945 214 050 / 648 636 915
Fax: 945 068 440
Gasteiz

www.visesa.euskadi.eus



visesa
ETXEBIZITZA SUSTATZAILE PUBLIKOA



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA