

Urteko Kontuen Kontu Ikuskapen Independentearen Txostena
Informe de Auditoría Independiente

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

2016ko abenduaren 31n amaitutako
Urteko Kontuak eta Kudeaketa Txostena
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2016

Urteko Kontuen Kontu Ikuskapen Independentearen Txostena

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

Urteko kontuei buruzko txostena

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ren urteko kontu erantsiak ikuskatu ditugu: 2016ko abenduaren 31ko balantzea, galdu-irabazien kontua, ondare garbian izandako aldaketen egoera-orria, eskudiru-fluxuen egoera-orria, eta data horretan amaitutako ekitaldiaren memoria.

Administratzaileen erantzukizuna urteko kontuei dagokienez

Administratzaileen erantzukizuna da Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ren urteko kontu erantsiak formulatzea, eta kontu horiek ondarearen, finantza-egoeraren eta emaitzen irudi zehatza adieraztea, betiere erakundeari Espainian aplikatzekoa zaion finantza-informazioko arauzko esparruaren arabera — gaineratzen den memoriaren 2.1. oharrean identifikatzen dena—. Era berean, iruzurren edo akatsen ondoriozko oker materialik gabeko urteko kontuak prestatzeko beharrezkoa den barne-kontrolaren erantzukizuna dute administratzaileek.

Ikuskariaren erantzukizuna

Gure erantzukizuna da erantsitako urteko kontuen gaineko iritzia adieraztea, gure kontu-ikuskapenean oinarrituta. Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskapenari buruzko araudiaren arabera egin dugu ikuskapena. Araudi horrek eskatzen digu etika-eskakizunak betetzea eta urteko kontuek oker materialik ez duten zentzuzko segurtasuna lortzeko moduan planifikatzea eta gauzatzea kontu-ikuskapena.

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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 Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Kontu-ikuskapenean, beraz, urteko kontuetan ematen diren zenbatekoen eta informazioen ikuskapen-ebidentziak lortzeko prozedurak aplikatu beharko dira. Hautatutako prozeduran, ikuskariaren iritzia hartuko da kontuan, baita urteko kontuetan iruzurren edo akatsen ondoriozko oker materialak izateko arriskuen balorazioa ere. Arriskuaren balorazio horiek egitean, kontu-ikuskariak barne-kontrola hartuko du aintzat, urteko kontuak formulatzeko garrantzizkoa den aldetik, betiere inguruabarren arabera egokiak diren kontu-ikuskapeneko prozedurak diseinatzeko, eta ez erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia adierazteko. Kontu-ikuskapen batek aplikatutako kontabilitate-politiken egokitzapenaren eta zuzendaritzak egindako kontabilitate-zenbatespenen zentzuzkotasunaren ebaluazioa hartuko du barnean, baita urte kontuen aurkezpenaren ebaluazioa ere—osotasunean hartuta—.

Uste dugu lortu dugun kontu-ikuskapeneko ebidentziak behar besteko oinarri egokia eskaintzen duela gure kontu-ikuskapeneko iritzirako.

Iritzia

Gure iritziz urteko kontu erantsiek Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ren 2016ko abenduaren 31ko finantza-egoeraren eta ondarearen irudi zehatza islatzen dute, alderdi adierazgarri guztietan, baita data horretan amaitutako ekitaldiari dagozkion emaitzen eta eskudiru-fluxuen irudi zehatza ere, betiere aplikatzekoa den finantza-informazioko arauzko esparruaren arabera eta, zehazki, bertan biltzen diren kontabilitate-printzipioen eta -irizpideen arabera.

Beste kuestio-parrafoa

2016ko martxoaren 23an beste auditoreek 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagozkion urteko kontuen gaineko ikuskapenari buruzko aldeko iritzia eman zuten.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

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 Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. a 31 de diciembre de 2016, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de otras cuestiones

Con fecha 23 de marzo de 2016 otros auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2015 en el que expresaron una opinión favorable.

Beste legezko eta arauzko eskakizun batzuk

Gaineratzen den 2016ko ekitaldiko kudeaketa-txostenean, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.ren egoerari buruzko, haren negozioen bilakaerari buruzko, eta beste gai batzuei buruzko administratzaileen azalpen egokiak jaso dira, eta ez da urteko kontuen parte. Egiaztatu dugu kudeaketa-txostenaren kontabilitate-informazioa bat datorrela 2016ko ekitaldiko urteko kontuekin. Ikuskari garen aldetik, gure lana kudeaketa-txostena egiaztatzen mugatzen da, betiere paragrafo honetan bertan adierazitako iritzierarekin. Ez du, beraz, erakundearen kontabilitate-erregistroetatik lortutakoaz bestelako informazioa berraztertzea barne hartzen.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Entidad.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

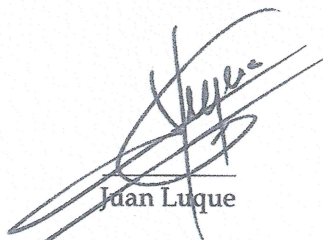
MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año **2017** Nº **03/17/02440**
COPIA

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

Bilbo, 2017ko apirilaren 27an
Bilbao, 27 de abril de 2017

MAZARS AUDITORES S.L.P.
ROAC Nº S1189 zenbakia


Juan Luque



2016

VISES, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA
URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA
2016KO ABENDUAREN 31N BUKATUA

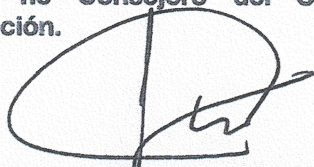
VISES, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

El Consejo de Administración de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lura, E.A., en su reunión del día 29 de marzo de 2017, 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 2016 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 190 páginas que componen las cuentas anuales han sido visadas por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración.



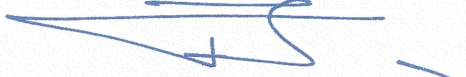
Lehendakaria / Presidente
D. Iñaki Arriola López Jn.



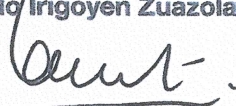
Bokala / Vocal
D. Mario Yoldi Domínguez Jn.



Bokala / Vocal
D. Henando Lacalle Edeso Jn.



Bokala / Vocal
D. Fernando Irigoyen Zuazola Jn.



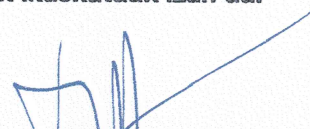
Idazkari Ez Kontseilaria /
Secretario No Consejero
D. Alberto Arzamendi Cenciaga Jn.

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

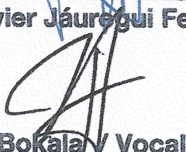
EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.

VISESako Administrazio Kontseiluak, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., 2017ko martxoaren 29ko bere bilkuran, eta Kapital-sozietateen Legearen 253 artikulua eta jasotzen dituen Merkataritzako Kodearen 42. Artikuluak jasotzen dituzten baldintzak betez, Urteroko Kontuak eta 2016ko abenduaren 31an amaituriko ekitaldiaren Kudeaketa Informea azaltzeari ekiten dio, Elkarte honen Akziodunen Batzar Orokor Arruntak onartu dezan. Idatzi honen aurretik erantsirik dauden dokumentuak osatzen dute bi informe horiek.

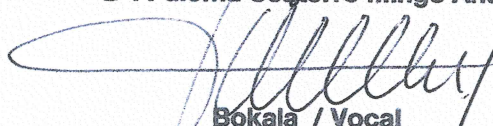
Urteroko kontuak osatzen duten 190 orrialdetako bakoitza, Administrazio Kontseiluko Kontseilari ez den Idazkariarengatik ikuskatuak izan da.



Lehendakariordea / Vicepresidente
D. Pedro Javier Jáuregui Fernández Jn.



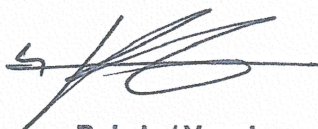
Bokala / Vocal
Dª. Paloma Usatorre Mingo And.



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



Bokala / Vocal
D. Alfredo Zabaleta Barredo Jn.



Bokala / Vocal
D. Pablo García Astrain Jn.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2016KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO KONTUAK
ETA KUDEAKETA-TXOSTENA

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

CUENTAS ANUALES E INFORME
DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2016KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KONTUAK

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

CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

**2016 ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO
EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO
BALANTZEA**

(Eurotan adierazia)

**BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

AKTIBOA/ACTIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2016	31.12.2015 (*)
AKTIBO EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE		89.405.654	53.960.786
Ibilgetu ukiezina/Inmovilizado intangible	6	260.095	282.811
Ibilgetu materiala/Inmovilizado material	7	13.025.038	13.646.907
- Lursailak eta eraikuntzak/Terrenos y construcciones - Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala/Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		12.442.834	12.915.927
		582.204	730.980
Inbertsioak higiezinetan/Inversiones inmobiliarias	8	71.330.933	35.467.551
- Lursailak/Terrenos - Eraikuntzak/Construcciones		5.639.525	5.363.348
		65.691.408	30.104.203
Inbertsioak taldeko enpresetan eta zerikusia dutenetan epe luzera/Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	-	1.149.391
Ondarearen tresnak/Instrumentos de patrimonio		-	1.149.391
Finantza inbertsioak epe luzera/Inversiones financieras a largo plazo	11	2.213.442	2.109.976
- Ondare tresnak / instrumentos de patrimonio - Kredituak hirugarrenei/Créditos a terceros	10	41.667	-
		2.171.775	2.109.976
Zerga geroratuarengatik aktiboak/Activos por impuesto diferido	22	2.576.146	1.304.150
AKTIBO ARRUNTA/ACTIVO CORRIENTE		279.304.308	306.057.815
Izakinak/Existencias	12	231.614.059	256.680.475
- Erositako eraikinak eta eroslehentasunak/Edificios adquiridos y tanteos - Lursailak eta orubeak/Terrenos y solares - Eraikitzen ari diren ziklo luzeko lanak /Obras en curso de construcción de ciclo largo - Eraikitako eraikinak/Edificios construidos - Aurrerakinak hornitzaileei/Anticipos a proveedores		-	-
		169.662.799	129.574.137
		22.876.911	28.415.195
		36.575.636	97.535.505
		2.498.713	1.155.638
Merkatariza zordunak eta bestelako kontuak kobratzeke /Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	36.134.840	36.296.626
- Epe laburreko bezeroak salmentarengatik eta zerbitzuak eskaintzeagatik / Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo - Epe laburreko bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak / Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo		915.703	1.569.841
	21	7.321.914	12.203.576
- Hainbat zordun/Deudores varios - Langileria/Personal - Zerga arruntagatiko aktiboak /Activos por impuesto corriente - Beste kreditu batzuk herri administrazioekin/ Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.828.981	1.453.127
		29.114	-
	22	876	-
	22	25.038.252	21.070.082
Periodifikazioak epe laburrera/ Periodificaciones a corto plazo		651	6.281

2016KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak/ Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	11.554.758	13.074.433
- Altxortegia/Tesorería - Beste aktibo likido baliokide batzuk /Otros activos líquidos equivalentes		11.554.758	13.074.433
		-	-
AKTIBOA GUZTIRA/TOTAL ACTIVO		368.709.962	360.018.601

(*) 2015ari dagokion egoeraren balantzea berriz adierazita dago (2.5 oharra).

(*)El balance de situación correspondiente al 2015 se encuentra re-expresado (Nota 2.5).

1etik 27ra bitarteko oharrak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2016ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

PASIBOA/PASIVO	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2016	31.12.2015 (*)
ONDARE GARBIA/PATRIMONIO NETO		94.739.673	89.190.069
Funts propioak/Fondos propios		73.589.705	70.319.385
Kapital/Capital		37.241.709	36.902.137
Kapital eskrituratu/Capital escriturado	14.1	37.241.709	36.902.137
Jaulkipen sarial/Prima de emisión	14.2	16.008.307	15.527.157
Erreserbak/Reservas		17.890.091	15.231.823
- Legezkoa eta estatutuetakoa/Legal y estatutarias - Bestelako erreserbak/Otras reservas	14.4	2.706.314 15.183.777	2.440.487 12.791.336
Ekitaldiko emaitza/Resultado del ejercicio	3	2.449.598	2.658.268
Jasotako diru-laguntzak , dohaintzak eta legatuak /Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	21.149.968	18.870.684
PASIBO EZ-ARRUNTA/PASIVO NO CORRIENTE		37.986.958	37.717.913
Hornidurak epe luzera/Provisiones a largo plazo	16	7.592.208	5.975.802
Beste zenbait hornidura /Otras provisiones		7.592.208	5.975.802
Zorrak epe luzera/Deudas a largo plazo	17	22.194.698	24.403.511
- Kreditu erakundeekiko zorrak /Deudas con entidades de crédito - Bestelako finantza pasiboak/Otros pasivos financieros	17,18 17,19	20.290.923 1.903.775	22.802.319 1.601.192
Zerga geroratuagatiko pasiboak/Pasivos por impuesto diferido	22	8.200.052	7.338.600
PASIBO ARRUNTA/PASIVO CORRIENTE		235.983.331	233.110.619
Hornidurak epe laburrera/Provisiones a corto plazo	16	19.529.559	18.499.118
Zorrak epe laburrera/Deudas a corto plazo		168.001.452	150.255.322
- Zorrak kreditu erakundeekin/Deudas con entidades de crédito - Bestelako finantza pasiboak/Otros pasivos financieros	17,18 17,19	98.328.486 69.672.966	78.758.371 71.496.951

**2016KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Merkataritza hartzekoduank eta bestelako kontuak ordaintzeke/ Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		48.452.320	64.356.179
• Hornitzaileak/Proveedores		15.430.524	16.778.524
• Hornitzaileak, taldeko enpresak eta zerikusia dutenak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas		10	2.983.263
• Pasiboak zerga arruntarengatik/Pasivos por impuesto corriente		-	627.258
• Bestelako zorrak herri administrazioekin / Otras deudas con las Administraciones Públicas	22	591.689	1.468.557
• Bezeroen aurrerakinak/Anticipos de clientes	12.7	32.430.097	42.498.577
Epe laburreko periodifikatzeak /Periodificaciones a corto plazo		-	-
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA/TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		368.709.962	360.018.601

(*) 2015ari dagokion egoeraren balantzea berriz adierazita dago (2.5 oharra).

1etik 27ra bitarteko oharrek, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2016ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

(*)El balance de situación correspondiente al 2015 se encuentra re-expresado (Nota 2.5).

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

**GALDU-IRABAZIEN KONTUAK 2016KO
ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO URTEKO
EKITALDIETAN**

(Eurotan adierazia)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2016	31.12.2015
ERAGIKETA JARRAITUAK/OPERACIONES CONTINUADAS			
Negoio zifraren zenbateko garbia/Importe neto de la cifra de negocios		80.942.439	52.071.319
• Salmentak/Ventas • Diru-sarrerak errentamenduengatik/Ingresos por arrendamientos	23.1 8	77.848.457 3.093.982	51.045.419 1.025.900
Jardunean dauden eraikitako eraikinei buruzko izakinen aldaketa/Variación de existencias de Edificios construidos	23.3	(69.315.917)	(23.740.699)
Bere aktiborako enpresak erantsitako izakinak/Existencias incorporadas por la empresa a su activo	12	43.521.380	13.331.766
Hornidurak/Aprovisionamientos	23.4	(41.799.157)	(33.218.551)
• Lursailak eta orubeak kontsumitzea/Consumos de terrenos y solares • Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak/Obras y servicios realizados por terceros • Eskuratutako eraikinak kontsumitzea eta eroslehentasunak /Consumo de edificios adquiridos y tanteos • Kaltea/Deterioro		(2.650.940) (27.425.664) (14.405)	(2.569.482) (30.563.393) -
	12	(11.708.148)	(85.676)
Ustiapenaren bestelako diru-sarreak/Otros ingresos de explotación		3.326.328	1.326.545
• Diru-sarrera osagarriak eta kudeaketa arruntaren bestelakoak /Ingresos accesorios y otros de gestión corriente • Ekitaldiaren amaizari erantsitako ustiapenaren diru-laguntzak /Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		3.145.826 180.502	1.279.625 46.920
Langileen gastuak/Gastos de personal	23.5	(4.471.775)	(3.704.047)
• Soldatak, ordainsariak eta parekoak /Sueldos, salarios y asimilados • Gizarte kargak /Cargas sociales		(3.509.420) (962.355)	(2.866.163) (837.884)
Ustiapenaren bestelako gastuak/Otros gastos de explotación		(5.508.306)	(1.503.452)
• Kanpoko zerbitzuak/Servicios exteriores • Zergak/Tributos • Galerak, kaltea eta horniduren aldaketa merkataritza eregiketengatik/ Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	23.6	(1.660.904) (17.959) (3.829.443)	(1.648.407) (58.370) 203.325
Ibilgetuaren amortizazioa/Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(2.765.245)	(1.437.111)
Ibilgetu ez-finantzarioaren diru-laguntzak eta bestelakoak egostea/ Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	15	(2.430.794)	3.132.989
Ibilgatua besterentzeagatik emeitza eta kaltea/Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		443.103	(8.361)
• Narriatzeak eta galerak /Deterioros y pérdidas • Besterentzeagatik emaitzak eta beste zenbait /Resultados por enajenaciones y otras	8 7,8	(620.396) 1.063.499	- (8.361)
Aparteko emaitza/Resultado extraordinario		4.572	(194.930)
USTIAPENAREN EMAITZA/RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.946.628	6.055.468

**2016KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Finantza diru-sarrerak/Ingresos financieros		132.823	163.750
- Negozia daitezkeen baioenak eta bestelako finantza tresnetakoak / De valores negociables y otros instrumentos financieros - Taldeko enpresetan eta elkartuetan / En empresas del grupo y asociadas		<u>132.823</u>	<u>163.750</u>
		132.823	163.750
Finantza gastuak/Gastos financieros		(3.836.982)	(3.411.602)
- Taldeko enpresekin eta zerikusia dutenekin zorrak izateagatik/ Por deudas con empresas del grupo y asociadas - Hirugarrenekin zorrak izateagatik/ Por deudas con terceros		(3.662.834)	(3.196.219)
		(174.148)	(215.383)
Finantza gastuen aktibora eranstea/Incorporación al activo de gastos financieros	12.4	2.850.930	1.706.073
Finantza tresnak besterentzeagatik emaitza eta kaltea/Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(1.586.360)
Kalteak eta galerak/Deterioros y pérdidas	11	-	(1.586.360)
FINANTZA EMAITZA/RESULTADO FINANCIERO		(853.229)	(3.128.139)
EMAITZA ZERGEN AURRETIK/RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.093.399	2.927.329
Irabazien gaineko zergak/Impuestos sobre beneficios	22	1.356.199	(269.061)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA/RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.449.598	2.658.268
ETENDAKO ERAGIKETAK /OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Zergen etendako eragiketa garbietatik sortutako ekitaldiaren emaitza /Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
EKITALDIKO EMAITZA/RESULTADO DEL EJERCICIO		2.449.598	2.658.268

1etik 27ra bitarteko oharak, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2016ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

**2016KO ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO
URTEKO EKITALDIETAN ONDARE
GARBIAREN EGOERA ALDAKETAK**

(Eurotan adierazia)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Eurotan adierazia)

A) DIRU-SARRERA ETA GASTU ONARTUEN EGOERAK/

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2016	31.12.2015
Galdu-irabazien kontuko emaitza/Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.449.598	2.658.268
Zuzenean ondare garbiari egotzitako diru-sarrerak eta gastuak /Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
• Finantza tresnak baloratzeagatik /Por valoración de instrumentos financieros		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboak /Activos financieros disponibles para la venta		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
• Diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	15	734.876	1.290.603
• Irabazi eta galera aktuarialiengatik eta beste doikuntza batzuegatik /Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
• Zerga-efektua/Efecto impositivo		(205.765)	(361.369)
Zuzenean ondare garbian egotzitako diru-sarreraren gastuen guztizkoa/Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		529.111	929.234
Galdu-irabazien kontura transferentziak/Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
• Aktiboak eta pasiboak baloratzeagatik /Por valoración de activos y pasivos		-	-
• Saltzeko erabilgarri dauden finantza aktiboen sarrerak/gastuak / Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta		-	-
• Beste zenbait diru-sarrera/gastu/Otros ingresos/gastos		-	-
• Eskudiru fluxuen estaldurengatik/Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak/Subvenciones, donaciones y legados	15	2.430.794	(3.132.989)
• Zerga onorioa/Efecto impositivo		(680.621)	877.237
Galdu-irabazien kontura transferentziak guztira/Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		1.750.173	(2.255.752)
ONARTUTAKO DIRU-SARRERA ETA GASTUAK GUZTIRA/TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.728.882	1.331.750

1etik 27ra bitarteko oharra, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2016ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

**B) ONDARE GARBIAK GUZTIZKO ALKETA EGOERA 2016 ABENDUAREN 31N BUKATUTAKO URTEKO EKITALDIETAN/
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Kapitala / Capital	Jaulkipen saria/Prima emisión	Erreserbak /Reservas	Ekitaldiko emaitza/ Resultado ejercicio	Jasotako diru- laguntzak, dohaintzak eta legatuak/ Subvenciones donaciones y legados recibidos	Guztira / Total
	Eskrituratu /Escriturado					
2014KO ABENDUAREN 31N SALDOA/ SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	36.902.137	15.527.157	15.113.528	118.295	20.197.202	87.858.319
2014ko eta aurreko urteetako irizpideak aldatzeagatik doikuntzak/Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores	-	-	-	-	-	-
2014ko eta aurreko urteetako akatsengatik doikuntzak/Ajustes por errores 2014 y anteriores	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2015 URTEAREN HASIERA/ SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	36.902.137	15.527.157	15.113.528	118.295	20.197.202	87.858.319
Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira/Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.658.268	(1.326.518)	1.331.750
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak/Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Kapital handipenak/Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Kapital murrizketak/(-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Negoio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa./ Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
Ondare garbiaren bestelako aldaketak/ Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	118.295	(118.295)	-	-
2015KO ABENDUAREN 31N SALDOA /SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	36.902.137	15.527.157	15.231.823	2.658.268	18.870.684	89.190.069
2015eko irizpideak aldatzeagatik egindako doikuntzak/Ajustes por cambios de criterio 2015	-	-	-	-	-	-
2015eko akatsengatik doikuntzak/Ajustes por errores 2015	-	-	-	-	-	-
DOITUTAKO SALDOA, 2016 URTEAREN HASIERA/SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	36.902.137	15.527.157	15.231.823	2.658.268	18.870.684	89.190.069

2016KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Onartutako diru-sarrerak eta gastuak guztira/Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.449.598	2.279.284	4.728.882
Bazkide edo jabeekin egindako eragiketak/Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Kapital handitzeak/Aumentos de capital	339.572	481.150	-	-	-	820.722
(-) Kapital murrizketak/(-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-
Negoio konbinazio baten ondoriozko ondare garbiera gehikuntza (murrizketa) / Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
Bazkide edo jabeekin egindako beste zenbait eragiketa/Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	2.658.268	(2.658.268)	-	-
Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk/Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
2016KO ABENDUAREN 31N SALDOA/ SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	37.241.709	16.008.307	17.890.091	2.449.598	21.149.968	94.739.673

**2016KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO
URTEKO EKITALDIAREN ESKUDIRU FLUXUEN
EGOERA**

(Eurotan adierazia)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

	Memoriako Oharra / Nota de la memoria	31.12.2016	31.12.2015
USTIAPENENKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik / Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.093.399	2.927.329
Emaitzaren doikuntzak / Ajustes del resultado		(1.991.652)	3.569.850
• Ibilgetuaren amortizazioa / Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	2.765.245	1.437.111
• Narriaduragatiko balioespen-zuzenketak / Correcciones valorativas por deterioro	12	(12.475.198)	582.201
• Horniduren aldaketa / Variación de provisiones	16	2.646.847	(203.325)
• Diru-laguntzen egozpena / Imputación de subvenciones	15	2.430.794	(3.132.989)
• Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado / Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	7,8	(1.063.499)	52.640
• Emaitzak, finantza tresnen baja eta besterentzeengatik / Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	1.586.360
• Finantza arloko diru-sarrerak / Ingresos financieros		(132.823)	(163.750)
• Finantza gastuak / Gastos financieros		3.836.982	3.411.602
Kapital arruntaren aldaketak / Cambios en el capital corriente		7.236.289	(8.791.064)
• Izakinak / Existencias		18.760.507	1.250.410
• Zordunak eta kobratzeke dauden beste zenbait kontu / Deudores y otras cuentas a cobrar		1.786.632	(4.596.493)
• Beste zenbait aktibo arrunt / Otros activos corrientes		-	8.397
• Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste zenbait kontu / Acreedores y otras cuentas a pagar		(13.110.400)	(5.453.378)
• Beste zenbait pasibo arrunt / Otros pasivos corrientes		121	-
• Arruntak ez diren beste zenbait aktibo eta pasibo / Otros activos y pasivos no corrientes		(200.571)	-
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.257.378)	(3.457.509)
• Interesen ordainketak / Pagos de intereses		(3.846.270)	(3.392.507)
• Interesen kobrantzak / Cobros de intereses		132.823	5
• Irabazien gaineko zergagatiko ordainketak (kobrantzak) / Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios		(543.931)	(65.007)
Ustiapeneko jardueren beste zenbait eskudiru fluxu / Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.080.658	(5.751.394)
INBERTSIOKO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inbertsioengatiko ordainketak / Pagos por inversiones		(59.661)	(708.530)
• Taldeko enpresak eta elkartuak / Empresas del grupo y asociadas		-	(530.000)
• Ibilgetu ukiezina / Inmovilizado intangible		(31.372)	(117.769)
• Ibilgetu materiala / Inmovilizado material		(28.289)	(55.018)
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		-	(5.743)
Desinbertsioengatiko kobrantzak / Cobros por desinversiones		6.059.420	514.491
• Higiezinaren inbertsioak / Inversiones inmobiliarias		6.059.420	497.919
• Beste zenbait finantza aktibo / Otros activos financieros		-	16.572
Inbertsioko jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de inversión		5.999.759	(194.039)

FINANTZA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK / FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Ondare tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.822.730	3.071.933
Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados recibidos		4.822.730	3.071.933
Finantza pasiboaren tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak / Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(14.616.928)	(1.223.982)
- Jaulkipena / Emisión: - Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito - Taldeko enpresekiko zorrak / Deudas con empresas del grupo - Honako hauek itzuli eta amortizatzea / Devolución y amortización de: - Kreditu erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito - Beste zenbait zor / Otras deudas		17.535.256 12.123.582 5.411.674 (32.152.184) (17.901.768) (14.250.416)	34.614.286 34.614.286 - (35.838.268) - (35.838.268)
Finantza jardueren eskudiru fluxuak / Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(9.794.198)	1.847.951
ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA / AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.713.781)	(4.097.482)
Ekitaldiaren hasierako eskudirua edo baliokideak / Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	13.074.433	17.171.915
Negozio-konbinazioak emandako diruzaintza / Tesorería aportada por la combinación de negocios	27	194.106	-
Ekitaldiaren amaierako eskudirua edo baliokideak / Tesorería aportada por la combinación de negocios	13	11.554.758	13.074.433

1etik 27ra bitarteko oharra, erantsitako txostenean erantsiak daudenak, 2016ko abenduaren 31ko balantzeari dagozkio.

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

1. SOZIEATEAREN JARDUERA

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

Hauxe da sozietatearen helburua:

- I. Etxebizitzak, lehentasunez babes ofizialekoak, sustatu eta birgaitzea, c) atalak xedatzen duenari kalterik egin gabe. Jarduerak honako hauek barne hartzen ditu:
 - a) Bizitegi-lursailak eta higiezinak planifikatu, urbanizatu, partzelatu eta eskuratzea, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan, edozein forman eta prozeduran, etxebizitzak sustatzeko eragiketak gauatzeko helburuarekin.
 - b) Mota guztietako obra, azterlan, proiektu eta mantentze- eta kudeaketa-lanak, ekipamendu komunitarioarekin, lursailen urbanizazioarekin eta etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzearekin zerikusia dutenak, adjudikatzea eta kontratatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte-eskakizunekin eta lurralde-ezaugarriekin bat etorritik, erakunde eskudunei eta horretarako legitimatutako adjudikaziodunei sozietateak kudeatutako eta sustatutako etxebizitzak zein ekipamenduak libreki erabiltzeko bide emateko.
 - c) Kontratuaren bidez, edozein enpresa edo erakunde publikori laguntza teknikoko prestazioak eta bere izaeraren eta jardueraren berezko zerbitzuak ematea.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

- | | |
|--|--|
| <p>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.</p> | <p>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> |
| <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>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. 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>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. Errentamendu-araubidean, gizarte-ondarekoak diren etxebizitzak eta edozein lagapen-tituluren bidez alokatzeko helburuarekin atxikitzen zaizkionak kudeatzea.</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. 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>VI. La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda, que pueden comprender el suministro energético y su comercialización mediante su adquisición a productores o comercializadores de energía, la gestión energética, la operación y el mantenimiento de las instalaciones consumidoras, todo ello directamente por si misma o a través de su participación en otras sociedades, incluyendo la gestión, dirección y administración de las citadas sociedades participadas.</p> |

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

En concreto, VISESA es el instrumento del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas protegidas.

Etxebizitza babestuetarako sarbidea, bai

La determinación del acceso a las viviendas

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

ORUBIDE SA menpeko erakundearekiko fusioa

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

Sozietatearen jardura Etxebizitza Plan Zuzendariaren esparruan

- *Etxebizitza Plan Zuzendaria*

Egungo Etxebizitza Plan Zuzendariak 2013-2016 ekitaldiak hartzen ditu barne. Planak alokairuaren eta hiri-birgaitzearen aldeko apustua egiten du krisiak baldintzatutako merkatu baten beharrak betetzeko. Gizartearen beharrei erantzuten dien etxebizitza babestuko parke baten eraikuntza xedatzen da, parke eraikiaren gainean bereziki jardunez eta etxebizitzak alokatzeko jardueri lehentasuna emanez jabetzarekin erkatuta, parke eraikiaren gaineko jarduketak sendotuz eta hiri-birgaitzea, -berritzea eta -berroneratzea sustatuz. Era berean, 2013-2016ko Plan Zuzendariak etxebizitza hutsen gaineko jarduketak xedatzen ditu, alokairu babesturantz mugiarazteko asmoz, Bizigune programaren bidez eta

protegidas, tanto en venta como en alquiler, es efectuada por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a través de su Servicio Vasco de Vivienda - Etxebide, y conforme a las órdenes del Consejero que permiten a la Sociedad la adjudicación directa en determinadas promociones.

Fusión con la entidad dependiente ORUBIDE, S.A.

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

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

- *Plan Director de Vivienda*

El actual Plan Director de Vivienda comprende los ejercicios 2013-2016. El Plan apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana para atender las necesidades de un mercado condicionado por la crisis. Se contempla la construcción de un parque de vivienda protegida que dé respuesta a las necesidades de la sociedad, actuando especialmente sobre el parque edificado y priorizando las actuaciones de alquiler de vivienda frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado y promoviendo la rehabilitación, renovación y regeneración urbana. Asimismo, el Plan Director 2013-2016 contempla actuaciones sobre las viviendas deshabitadas con el objetivo de movilizarlas hacia el alquiler protegido a

etxebizitza libreak alokatzeko merkatuko bitartekaritza programaren ("ASAP") bidez.

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

- *Etxebizitza Plan Zuzendaria*

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

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

Gainera, Euskadin dagoen etxebizitza

trabés de programas como Bizigune y el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ("ASAP").

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

- *Plan Director de Vivienda 2017-2019*

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

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

Adicionalmente, considerando la elevada

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

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

2002ko ekitaldiaren amaieratik, orduan indarrean zegoen Etxebizitza Plan Zuzendaria 2002-2005 delakoaren barruan, eta sozietatearentzat aurreikusten zen 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. 2016ko ekitaldian ez da inolako Kontratu Programarik onartu.

- *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

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

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

Desde finales del ejercicio 2002, dentro del entonces vigente Plan Director de Vivienda 2002-2005, y considerando el importante papel de actuación que se preveía para la Sociedad, se consideró conveniente, replantear el sistema de suscripción individual de Convenios para cada una de las promociones encomendadas por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, empleado hasta ese momento, y su sustitución por un acuerdo marco de relaciones jurídicas y económicas que permitiesen abordar con eficacia los fines que le había reservado dicho Plan, y que toma por nombre “Contrato-Programa regulador de las relaciones entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y la Sociedad Pública VISESA”, (en adelante Contrato-Programa). Dicho Contrato-Programa permite, desde entonces, predeterminar las subvenciones que se percibirán. Con este objetivo, se han ido firmando los distintos Contrato-Programas cuyas actuaciones, promociones y actuaciones afectan a las presentes cuentas anuales. En el ejercicio 2016, no se ha aprobado Contrato-Programa alguno.

- *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

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 lirarteke.

- *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 lurzoruen inguruko finantza-neurriari 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 lurzoruen inguruko finantza-neurriari buruzkoari, men egin behar diote; horren arabera, aipatutako dekretuarekin bat

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

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

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

Por otra parte, las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección oficial posterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 315/2002, de 30 de 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

etorri 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 etxebizitzek ezingo zaie gero kalifikazioa kendu, salbu eta ostatu berria emateko etxebizitzek kasuan, ostatu berria jaso duten pertsonen eskatuta kalifikazioa kendu ahalko baitaie, behin betiko kalifikazioaren egunetik zenbatuta 20 urte igarotzen direnean. Ondoren, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak lehen aipatutako guztia berretsi zuen.

calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

2. URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1. SOZIETATEARI APLIKATU BEHARREKO FINANTZA-INFORMAZIOAREN ARAU-ESPARRUA

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

- a) Merkataritza Kodea, kapital-sozietateei buruzko legea eta gainerako merkataritza-legeria.
- b) 1514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontabilitate Plan Orokorra eta haren ondorengo aldaketak, 6002/2016 Errege Dekretuak onetsitakoa barne, baita alderdi batzuei buruzko arauak, martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduaren arabera, ere, enpresa publikoentzako kontabilitateari lotutako alderdiak jorratzen baititu.
- c) 1990eko Kontabilitate Plan Orokorren Egokitzapen Sektorialeko Arauak, higiezen enpresetarako eta eraikuntzakoetarako, arestian zerrendatutako araudiaren aurka egiten ez duten alderdi guztietan.

2.2. IRUDI FIDELA

2016ko 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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

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

- a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores incluyendo la aprobada por el Real Decreto 6002/2016, así como las normas sobre determinados aspectos de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, que considera aspectos contables para empresas públicas.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias y constructoras en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 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

administratzaileek egin dituzte eta akziodunen batzar nagusi arruntari aurkeztuko zaizkio, onets ditzan. Dena den, sozietatearen administratzaileek ez dute uste berrespen-prozesuan aldaketa garrantzitsuak egongo direnik. Bestalde, 2015eko ekitaldiko urteko kontuak 2016ko apirilaren 11ko bilera arruntean onetsi zituen sozietatearen akziodunen batzar nagusiak.

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

2.3. KONTABILITATE-PRINTZIOAK

2016ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, aplikatu beharreko finantza-informazioaren arau-esparruari jarraitu zaio eta, bereziki, 4. oharrean zehaztutako erregistro- eta balioespen-arauei jarraitu zaie. Sozietateen administratzaileek nahitaez aplikatu behar diren eta urteko kontuotan eragin garrantzitsua duten kontabilitate-printzipio eta -arau guztiak kontuan hartuz egin dituzte urteko kontuak. Ez dago nahitaezkoa den eta urteko kontu hauek egiteko aplikatu gabe utzi den kontabilitate-printzipiorik. Era berean, ez da nahitaezkoa ez den kontabilitate-printzipiorik aplikatu.

2.4. ZIURGABETASUNA BALIOESTEKO ETA ZENBATESTEKO FUNTSEZKO ALDERDIAK

a) Kontabilitate-zenbatespen garrantzitsuak eta hipotesiak

2016ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak prestatzeko, sozietatearen administratzaileek egindako iritziak eta zenbatespenak erabili dira, horietan erregistratu diren aktibo, pasibo, diru-sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek esperientzia historikoan eta egungo inguruabarretan arrazoizkotzat jo diren beste faktore batzuetan oinarrituta daude. Aipatutako zenbatespenak

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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 11 de abril de 2016.

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

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2016 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 2016 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

2016ko 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, haien balio berreskuragarria zenbatetsi behar du (4.4, 4.6, 4.7, 8. eta 12. oharra).
- 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, 4.1 eta 4.3 oharra).
- Erakundearen jardueraren berezko hornidura eta kontingentzia jakin batzuk gertatzeko probabilitatea eta zenbatekoa (4.10 eta 16. oharra).
- Programa-kontratu bakoitzeko sustapenen emaitzaren kalkulu orokorra ("isotartea" delakoa), programa-kontratu bakoitzeko lehen sustapena merkaturatzen hasten denean zenbatesten baita

aktuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- La evolución de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos: La Sociedad comprueba anualmente si existe deterioro en aquellos activos que presentan indicios de ello, debiendo en consecuencia estimar su valor recuperable (Notas 4.4, 4.6, 4.7, 8 y 12).
- La Sociedad amortiza su inmovilizado intangible, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias en función de los años estimados de vida útil, debiendo en consecuencia estimar la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos (Notas 4.1, 4.1 y 4.3).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias propias de la actividad de la Entidad (Notas 4.10 y 16).
- Las estimaciones e hipótesis utilizadas para el cálculo global del resultado de las promociones de cada Contrato-Programa, (denominado, "Isomargen") que se estima con el inicio de la

eta sustapenen arteko diru-laguntza egozteko oinarria baita, egiteko erabilitako zenbatespenak eta hipotesiak (4.11 oharra).

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) Aldaketak kontabilitate-zenbatespenetan

2016ko ekitaldian ez da egungo ekitaldiari eragiten dion edo aurreikuspenei jarraiki etorkizuneko ekitaldiei eragin ahal dion aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-zenbatespenetan.

b) Cambios en estimaciones contables

En el ejercicio 2016 no se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a ejercicios futuros.

2.5. INFORMAZIOAREN KONPARAZIOA

Urteko kontuek, konparatzeko asmoz, 2016ko ekitaldiko balantzeko, galera-irabazien kontuko, ondare garbiaren aldaketen egoerako eta eskudiru-fluxuen egoerako partida bakoitzarekin batera, aurreko ekitaldikoak ere biltzen dituzte. Era berean, 2016ko ekitaldiari buruzko memoria honetan jasotako informazioa 2015eko ekitaldiko informazioarekin batera aurkezten da, erkatzeko helburuarekin.

2016 ekitaldian, 2015 ekitaldiko onartutako urteroko kontuei buruz konparaziozko efektuetara berradierazteari ekin zaio hurrengo arrazoiengatik:

Aktibo eta pasibo arrunten eta arruntak ez direnen aurkezpena. Azken ekitaldietan VISESA etxebizitzak merkaturatzen hasi zen errentamendu araubidean eta erosteko aukera emanaz; egoera horrek jarduera berri bat ekarri du, eta ustiapeneko bi ziklo normal aintzat hartzea beharrezkoa egin du: bata, saltzeko etxebizitzak promozionatzeagatik, eta bestea, alokairuaren jarduera horretarako. Beraz, alokairuaren jarduera horretarako ustiapen-ziklo normala 12 hilabetekoa da eta, horren ondorioz, hala aurkezten da 2016ko ekitaldiko balantzea, eta hala adierazten da berriz 2015eko balantzea alderagarritasunaren ondorioetarako. Ildo horretan sailkatu dira

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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

En el ejercicio 2016 se ha procedido a re-expresar respecto a las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2015, a efectos comparativos, los datos correspondientes al ejercicio 2015 por el siguiente motivo:

Presentación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes. En los últimos ejercicios VISESA comenzó la comercialización de viviendas en régimen de arrendamiento con opción de compra, esto ha supuesto una nueva actividad que ha hecho necesario la consideración de dos ciclos normales de explotación uno por la promoción de viviendas para su venta y otro para la mencionada actividad de alquiler. Por lo tanto, se considera que para esta actividad de alquiler el ciclo normal de explotación en 12 meses y consecuentemente así se presenta el balance del ejercicio 2016 y así se re-expresa el balance de 2015 a efectos de

aktibo arruntaren barnean finantza errentamenduengatik zintzilik zeuden saldoak, eta kasu horretan entitateak errentatzaile aritzen da bezeroaren saldo gisa, haren iraungitzea epe labur edo luzean bereiziz. Azkenik, epe labur eta luzerako hornidurak sailkatzeko irizpidea aldatu da honako hau kontuan hartuz: erreklamazio judizialak edo epaiketaz kanpoko erreklamazioak arruntak ez diren hornidura modura joan behar dute zernolako izaera duten aintzat hartuta, hau da, ez dute osatzen ustiapeneko ziklo normala, eta kalkulaturako ebazpen epeak ere kontuan hartzen dira. Administrazioaileek uste dute irizpide aldaketa horiekin entitatearen jardueren irudia hobeto eta egokiago adierazten dela.

comparabilidad. Por último, se ha cambiado el criterio para clasificación de provisiones a corto y largo plazo considerando que aquellas reclamaciones judiciales o extrajudiciales deben ir como provisiones no corrientes dada su naturaleza que no suponen el ciclo normal de explotación y considerando asimismo los plazos de resolución estimados. Los administradores estiman que con estos cambios de criterios se expresa más adecuadamente la imagen fiel de las actividades de la entidad.

	2016ko urteko kontuak / CCAA 2016	2015eko onartutako urteko kontuak / CCAA 2015 aprobada	
	31.12.2015	31.12.2015	Aldea / Diferencia
PASIBO EZ ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE			
Epe luzerako hornidurak / Provisiones a largo plazo	5.975.802	1.819.234	
• Beste zenbait hornidura / Otras provisiones	5.975.802	1.819.234	4.156.568
Epe luzerako zorrak / Deudas a largo plazo			
• Kreditu entitateekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	22.802.319	-	22.802.319
PASIBO ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE			
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo	18.499.118	22.655.686	(4.156.568)
Epe laburreko zorrak / Deudas a corto plazo			
• Kreditu entitateekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	78.758.371	101.560.690	(22.802.319)

Memoria erantsiko 25.2 eta 21.3 oharretan gehitutako informazioa, (1) ehuneko hogeita hamahiruko edo gehiagoko desgaitasuna duten enplegatuen batez besteko kopuruari eta (2) administrazioaileei ordaindutako erantzukizun zibileko aseguru primari buruzkoa, memoria honetan sartu da, abenduaren 16ko 602/2016 EDri jarraiki, eta lehen aplikazio-ekitaldiarekin bat dator; beraz, ez da betebeharrak berri horri dagokion konparaziozko informaziorik aurkezten, eta urteko kontu hauek ondorio horietarako soilik

La información incorporada en las notas 25.2 y 21.3 de la memoria adjunta en relación con (1) el número medio de empleados con discapacidad superior o igual a treinta y tres por ciento y (2) la prima del seguro de responsabilidad civil pagada a los administradores; ha sido incluida en esta memoria de acuerdo con el RD 602/2016 de 16 de diciembre y se corresponde con el primer ejercicio de aplicación y por lo que no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación,

sailkatzen dira hasierako gisa, uniformetasun-printzipioa eta konparagarritasun-betekizuna aplikatzeari dagokionez.

clasificándose las presentes cuentas anuales como iniciales a los estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

2.6. ALDAKETAK KONTABILITATE-IRIZPIDEETAN

2016ko ekitaldian ez da aldaketa garrantzitsurik egon kontabilitate-irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideekin erkatuta.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. AKATSEN ZUZENKETA

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

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

2.8. GARRANTZI ERLATIBOA

Memoria honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehazterakoan, sozietateak, Kontabilitate Plan Orokorraren kontzeptu-esparruarekin bat etorriz, 2016ko ekitaldiko urteko kontuei dagokienez duen garrantzi erlatiboa aintzat hartu du.

2.8. IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

2.9. BATERAKUNTZA

1. oharrean aipatu den moduan, 2016ko ekitaldian sozietatea Orubide SA erakundearekin fusionatu da; beraz, ekitaldi honetan, sozietateak ez dauka partaidetzarik menpeko sozietatean eta ez du kontu bateraturik aurkeztu behar.

2.9. CONSOLIDACIÓN

Tal y como se menciona en la Nota 1, durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha procedido a la fusión con la entidad Orubide, S.A, por lo tanto la sociedad en el presente ejercicio ya no detenta participación alguna en sociedad dependiente y no ha de presentar cuentas consolidadas.

3. EMAITZEN BANAKETA

Hauek dira 2016ko ekitaldiko emaitza banatzeko proposamena (sozietatearen administratzaileek egin dute eta akziodunen batzar nagusiari aurkeztuko zaio onets dezan) eta 2015eko ekitaldiko emaitza banatzekoa (akziodunen batzar nagusiak 2016ko apirilaren 11ean onetsi zuen):

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 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 2015, aprobado por la Junta General de Accionistas el 11 de abril de 2016, son las siguientes:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
BANAKETA-OINARRIA / BASE DE REPARTO		
Ekitaldiko mozkinak / Beneficios del ejercicio	2.449.598	2.658.268
Borondatezko erreserbak / Reservas voluntarias	481.150	-
Guztira / Total	2.930.748	2.658.268
BANAKETA / DISTRIBUCIÓN		
Legezko erreserba / A reserva legal	244.960	265.827
BESTE ERRESERBA BATZUK / OTRAS RESERVAS		
Kapitalizazio-erreserbak / Reservas de capitalización	2.685.788	2.392.441
	2.930.748	2.658.268

4. ERREGISTRO ETA BALIOSPEN- ARAUAK

Jarraian, 2016ko ekitaldiko urteko kontuak prestatzeko aplikatu diren erregistro- eta balioespen-arau garrantzitsuenak laburbilduko dira:

4.1. IBILGETU UKIEZINA

Aktibo ez-monetario identifikagarriak dira, baina ez daukate itxura fisikorik; negozio juridiko baten ondorioz sortzen dira edo barruan garatu dira. Kontabilitateari dagokionez aitortzeko, haien kostuak modu fidagarrian zenbatesteko modukoa izan behar du eta sozietateak gertagarria iritzi behar dio etorkizunean mozkinak edo etekin ekonomikoak lortzeari.

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

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

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

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

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 2016:

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

oharrean deskribatu dira.

anteriores, se describen en la Nota 4.4.

Aplikazio informatikoak

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

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

4.2. IBILGETU MATERIALA

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

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

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

Ibilgetu materialeko ondasunak berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. 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

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. 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ez da kontzeptu horrengatik zenbatekorik aktibatu. Aitzitik, data horren ondoren edo gainerako ibilgetuko elementuen eskurapena finantzatzeko sortutako finantza-interesek ez dute eskurapen-kostua handitzen eta sortzen diren ekitaldiko galera-irabazien kontuan erregistratzen dira.

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

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

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

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

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Higiezin inbertsioak alokairu babestuko araubidean ustiatzeko eusten zaie eraikinei eta beste eraikuntza batzuei dagozkie.

Aktibo horiek aurreko 4.2 oharrean, ibilgetu materialari buruzkoan, adierazitako

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

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

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

irizpideekin bat etorritik balioetsi eta amortizatzen dira.

Aktibo horiek alokatzeagatik 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 eraginkorren xede direnean.

2016ko eta 2015eko 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 erabiltzeko helburuarekin. Sozietateak izakin gisa sailkatzen ditu haren jardura 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 higiezin inbertsioen epigrafer mugitzen dira.

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

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 2016 y 2015 la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco sobre arrendamiento con opción de compra de viviendas de protección oficial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma, ha obtenido la modificación de calificación definitiva, al objeto de incorporar a la misma el arrendamiento con opción de cesión de la propiedad superficiaria de determinados inmuebles con el objetivo de destinarlos al arrendamiento operativo. La Sociedad clasifica los inmuebles afectos a su actividad ordinaria como existencias, no obstante, en el caso de los inmuebles que son objeto de arrendamiento operativo según lo comentado anteriormente, y siempre y cuando se haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento y se haya recibido el importe de las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie, se traspasan al epígrafe inversiones inmobiliarias del balance.

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

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 begibistakoa ez denean, sozietateak dagoen ustiapen- edo zerbitzu-unitatearen zenbateko berreskuragarria zehazten du.

Higiezinaren inbertsioei dagokienez, sozietateak gutxienez ekitaldi bakoitzaren amaieran ebaluatzen du aktibo horien balio berreskuragarria kontabilitate-balioa baino zenbateko txikiago batera murrizten duten narriaduragatik galeren zantzurik badagoen. Zantzurik egonez gero, aktiboaren balio berreskuragarria zenbatesten da, balio-narriaduragatik egon daitekeen galeraren irismena zehazteko asmoz. Higiezinaren

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

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

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

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

inbertsioen balio berreskuragarria haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko balio handiena da. Erabilera-balioa kalkulatzeko, erabilitako hipotesiek zergen aurretiko deskontu-tasak, hazkunde-tasak eta salmenta-prezioetan eta kostuetan aurreikusten diren aldaketak hartzen dituzte barne. Sozietateak zergen aurretiko deskontu tasak, diruak denboran duen balioa eta eskudirua sortzen duen aktiboari edo unitateari lotutako arriskuak biltzen dituztenak, zenbatesten ditu. Hazkunde-tasak eta prezioen eta kostuen aldaketak barruko zein sektoreko aurreikuspenetan eta esperientzian zein etorkizuneko itxaropenetan oinarritzen dira, hurrenez hurren.

Sozietatearen higiezin inbertsioen balio berreskuragarria, 2016ko abenduaren 31n, sozietatearen Saldu Ondoko Sailak egindako zenbatespenen arabera lortu da; horiek haren esperientzia historikoan eta higiezin sektoreaz duen jakintzan oinarrituta daude. Zenbatespenok urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

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

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

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

Aurrekoa gorabehera, aktiboen inguruabar

el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociados al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 se obtiene en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica y en su conocimiento del sector inmobiliario. Estas estimaciones deben tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales.

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

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

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

No obstante lo anterior, si de las

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

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

4.5. ERRENTAMENDUAK

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

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

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,

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

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

4.5. 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.

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

Arrendamientos financieros

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

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el

aktiboaren hondar-balioa gehituta, kontratuaren interes-tasa implizituari 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, eskudiruflexuak ez eguneratzearen ondorioa ez delako garrantzitsua.

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.

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.

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

4.6. FINANTZA-TRESNAK

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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.

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 etorritz.

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

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

4.6.1. Finantza-aktiboak

Sailkapena eta balioespena

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

Sozietateak dauzkan finantza-aktiboak kategoria honi dagozkio:

Kobratu beharreko maileguak eta partidak:

Enpresaren trafikoko eragiketak direla-eta

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

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

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

4.6.1. Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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

Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros

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

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

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

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

Narriaduragatik balioespen-zuzenketak zein horien lehengoratzeari, galeraren

originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

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

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

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de

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

Inbertsioak taldeko enpresen, elkartuen eta talde anitzaren ondarean:

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

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

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

Sozietatearen irizpidea da gutxienez ekitaldiaren amaieran egitea beharrezko balioespen-zuzenketak, baldin eta mota horretako inbertsio baten kontabilitate-balioa berreskuragarria ez delako

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.

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

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que Sociedad ejerce, directa o indirectamente, una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Estas inversiones se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los desembolsos pendientes se registran minorando el coste de la participación.

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

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión de

ebidentzia objektiborik badago. Horrelakoetan, balioaren narriaduragatik galeraren zenbatekoa kontabilitate-balioaren eta zenbateko berreskuragarriaren arteko diferentzia da; azken hori haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta inbertsioaren ondoriozko etorkizuneko eskudiru-fluxuen balio eguneratuaren arteko zenbateko handiena da. Inbertsioen zenbateko berreskuragarriaren ebidentzia hoberik egon ezean, narriaduraren zenbatespenean partaidetzako enpresaren ondare garbia hartzen da kontuan, balioespen-datan dauden eta partaidetzakoaren balantzean identifika daitezkeen elementuei dagozkien isilbidezko gainbalioen arabera zuzenduta.

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

Finantza-aktiboen baja

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

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

este tipo no sea recuperable. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

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

Baja de activos financieros

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

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

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

4.6.2. Finantza-pasiboak

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

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

Hauek dira sozietateak dauzkan finantza-pasibo nagusiak:

- Kreditu-erakundeekiko zorrak: Maileguak, bankuko zorpeko, betebeharrak eta interesak sortzen dituzten antzeko beste tresna batzuk, hasieran, beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; hori transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren baliokidea da. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkien zuzeneko kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

Erakundeak finantza-pasibo horiek balantzeko pasibo arruntean kontabilizatzen ditu, zeren eta ustiapen-ziklo normalari lotutako betebeharrak baitira eta enpresak ziklo

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

4.6.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

La entidad contabiliza estos pasivos financieros en el pasivo corriente del balance dado que se trata de obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera

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 nominalean erregistratzen dira, eta hori ez da haien kostu amortizatuz oso bestelakoa.
- **Beste finantza-pasibo batzuk - Pasibo arrunta:** “Beste pasibo batzuk” kapituluak hauek jasotzen ditu nagusiki:
 - Kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak (19. oharra); iraungi diren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor dizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkie. Hasieran beren arrazoizko balioan erregistratzen dira; transakzioan egindako eta zuzenean esleitu ahal zaizkien kostuetatik jasotako eskudiru garbiaren baliokidea da hori. Sortutako finantza-gastuak, likidazioan edo itzulketan ordaindu beharreko primak eta jaulkipenari esleitu ahal zaizkion zuzeneko

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.

- **Acreeedores comerciales:** Los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.
- **Otros pasivos financieros - Pasivo Corriente:** El capítulo “Otros pasivos financieros” recoge principalmente:
 - Cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento (Nota 19), correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras. Se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la

kostuak barne, galera-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoari jarraiki, eta zorraren kontabilitate-balioa handitzen dute sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

- Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak (15. oharra), nagusiki Etxebizitza Plan Zuzendariko programa-kontratuen arabera (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.
- Eusko Jaurlaritzak emandako aurrerakin itzulgarriak (19. oharra); haien epemuga urtebeteko edo gutxiagoko aldia izan ohi da, eta hasieran transakzio-gastuetatik jasotako eskudiru garbian balioesten dira. Aurrerakinok finantza-irizpidearekin galera-irabazien kontuan egozten diren interesak soilik sortzen dituzte.
- **Beste finantza-pasibo ez-arrunt batzuk:** "Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafeak data horretan 4.3 oharrean adierazitakoaren arabera alokairurako higiezin maizterekin formalizatutako kontratuen azalera-eskubidea lagatzeko aukerengatik eta fidantzegatik jasotako zenbatekoak biltzen ditu. Finantza-pasibo horiek ez dute ez interesik ez primarik sortzen eta itzulketa-balioan, jasotako eskudiruko zenbatekoan, aitoritzen dira,

emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

- Deudas transformables en subvenciones (Nota 15), principalmente en virtud de los Contrato-Programa del Plan Director de Vivienda (Nota 1). Se trata de subvenciones, concedidas, si bien no recibidas o cobradas, que a la fecha de cierre del ejercicio no cumplen los requisitos necesarios para ser considerados no reintegrables, debido a estar pendiente la ejecución de las actividades, proyectos o acciones para las cuales se concedieron. Se valoran por el valor razonable del importe concedido. Estas cuentas no devengan tipo de interés y no se ha considerado actualización alguna.
- Anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco (Nota 19) anticipos concedidos por el Gobierno Vasco, cuyo vencimiento suele ser de un periodo no superior al año y que se valoran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los gastos de transacción. Estos anticipos devengan solamente intereses que son imputados con criterio financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Otros pasivos financieros no corrientes:** El epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" recoge los importes recibidos por las fianzas y las opciones de cesión de derecho de superficie de los contratos formalizados a dicha fecha con los inquilinos de los inmuebles destinados al alquiler según lo indicado en la Nota 4.3. Estos pasivos financieros no devengan intereses ni primas y se reconocen a valor de reembolso, importe efectivo recibido, sin

epemugara arteko finantza-efektua kontuan hartu gabe, kostu amortizatua itzulketa-balioaz oso desberdina ez dela jotzen delako.

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

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

considerar el efecto financiero hasta su vencimiento, al considerarse que el coste amortizado no difiere sustancialmente del valor de reembolso.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6.3. Arrazoizko balioa

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

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

Onartzen da eragiketa komertzialengatik

4.6.3. Valor razonable

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

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

Se asume que el valor en libros de los

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

créditos y débitos por operaciones comerciales y no comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.6.4. Ondare propioiko tresnak

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

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.

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

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

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

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

4.6.5. Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

4.6.6. Finantza-tresna deribatuak eta kontabilitate-estaldurak

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

4.6.6. Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

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

4.7. IZAKINAK

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

Hauek dira izakinak balioesteko jarraitutako irizpideak:

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

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 Sociedad no activa gastos financieros en el período en el cuál se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares, otros gastos repercutibles a las promociones como los correspondientes a la construcción, supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como los gastos

dauden unera arte egindako finantza-gastuak ere.

- Eraikitako eraikinak balioesteko, zuzenean jasandako kostu guztiak eta sustapenari jasanarazi ahal zaizkion beste gastu batzuk gehitzen dira. "Aribideko sustapenak" ataletik "Eraikitako eraikinak" atalera mugitzen da ekitaldian eraikitzen bukatu diren higiezinaren sustapenei dagokien kostua.
- 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 narriaduragatik 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 lehengoratzeak "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafean edo, hala badagokio "Hornikuntzak - Narriadura" epigrafean ordainduta aitortzen dira, izakin-motaren arabera.
- Hornitzaileei etorkizuneko hornikuntzen kontura emandako

financieros incurridos durante el período de construcción hasta el momento en que se encuentren en condiciones de ser vendidas.

- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos - Deterioro", según el tipo de existencias.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por

aurrerakinak eman den zenbatekoan balioesten dira.

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

2008ko urtarrilaren 1a baino lehen (data horretan jarri zen abian Kontabilitate Plan Orokor berria) eskuratutako lursailen eta orubeen balioespena, sozietateak baliokidetasun-aukerari heltzen dionez, haren prezioa neurri batean edo guztiz geroratu baitzen, etorkizunean eraikin bat edo hirigintza-aprobetxamenduak ematearen truke, 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, sustapenatarako 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 izakinen arrazoizko balioa hirugarren independenteek, tasatzaileek egindako balioespenen arabera, etorkizuneko kutxa-fluxuen, aurreikusitako

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

errentagarritasunen eta beste aldagai batzuen zenbatespenen arabera edo sozietatearen Saldu Ondoko Sailak egindako zenbatespenen arabera, haren esperientzia historikoan eta higiezinaren sektoreaz duen jakintzan oinarrituta baitaude, ateratzen da. Lursailen eta orubeen arrazoizko balioa sozietateari lotuta ez dauden tasatzaile independenteek egindako balioespenen arabera kalkulatu da, sozietateak sinatutako salerosketak konpromisoen arabera. Balioespenak, funtsean, martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduak, finantza-helburu batzuetarako higiezinak eta eskubide batzuk balioesteko arauak buruzkoak, eta ondoko berrikuspenek ezarritakoaren arabera egin dira, hondar-metodo dinamikoa edo konparazio-metodoa erabiliz, lurzoruen erabileraren eta egungo hirigintza-egoeraren arabera.

Zenbatespen horiek urteko kontuak interpretatzeko aintzat hartu behar dira.

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

4.8. MOZKINEN GAINEKO ZERGA

Mozkinen gaineko zergagatik gastuak edo diru-sarrerak zerga arruntagatik gastuari edo sarrerari dagokion zatia eta zerga geroratuagatik 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 arruntagatik aktiboak edo pasiboak aurreikuspenei jarraiki ordaindu edo zerga-agintarietatik berreskuratuko diren kopuruen

estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, y/o en función de estimaciones realizadas por el Departamento Postventa de la Sociedad, que están basadas en su experiencia histórica y en su conocimiento del sector inmobiliario. El valor razonable de los terrenos y solares se calcula en función de valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad en función de los compromisos de compra-venta firmados por la Sociedad. Las valoraciones han sido realizadas, básicamente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2003 del 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y revisiones posteriores, utilizando el método residual dinámico o el método de comparación, dependiendo de los usos del suelo y de su situación urbanística actual.

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

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

4.8. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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

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

arabera balioesten dira; horretarako, indarrean edo onetsita dauden eta ekitaldia bukatzen den datan argitaratzeke dauden araudia eta zerga-tasak erabiltzen dira.

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

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

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

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 impositivas negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

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

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

nahikoak edukitzea.

Denbora-diferentzia zergapegarri guztietarako aitortzen dira zerga geroratuagatiko pasiboak, ez zerga-emaizari ez kontabilitate-emaizari 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 lehengoratzeari kontrolatu ahal bada eta gertagarria bada aurreikus daitekeen etorkizunean ez lehengoratzeari.

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

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

4.9. DIRU-SARREREN ETA GASTUEN AITORPENA

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

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

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con las ventas.

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

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

Higiezinaren sustapen bateko salmenta-unitateei esleitutako kostua zehazteko, saldu beharreko unitate bakoitzari sustapenaren guztizko kostuen zati bat esleitzen zaio; hori ateratzeko, kostuoi elementuaren salmenta-prezioak sustapeneko elementuak, osorik hartuta, saltzeko guztizko prezioan duen pisu 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.

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

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

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

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

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a 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.

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

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

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

4.10. HORNIDURAK ETA KONTINGENTZIAK

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

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

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

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

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

4.10. 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

baldintza.

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

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

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

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

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

Sociedad.

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

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

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

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

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

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

denean eta emakidarako baldintzak bete direnean edo ez dagoenean horiek jasoko direlako arrazoizko zalantzarik, eta diru-sarrera gisa aitortzen dira galera-irabazien kontuan, horien ondoriozko gastuekin erlazionatuta. Kapitaleko diru-laguntzak, hala badagokio, ekitaldiko emaitzari egozten zaizkio, horien bidez finantzatutako aktiboei dagokien amortizazioarekin proportzioan, edo, hala badagokio, besterentzen direnean, baja ematen denean edo horien narriaduragatik balioespena zuzentzen denean.

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

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzak

Programa-kontratuagatiko diru-laguntzek honako hauek laguntzen dute diruz sustapen bakoitzean: alde batetik, laguntza teknikoaren kostuaren % 100 (hau da, eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak eta obraren zuzendaritza eta ikuskaritzako gastuak) eta, bestetik, urbanizazio-kostu guztiak. 2008ko programa-kontratutik

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 19).

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.

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

etxebizitzagatiko diru-laguntzarako gehieneko muga ezarri da, alegia, 3.000 euro BOE-etarako eta 27.000 euro gizarte-etxebizitzetarako. Etxebizitza tasatuek ez daukate inolako diru-laguntzatarako eskubiderik.

Sozietateak, 2009ko martxoaren 27an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren baieztapena jaso zuen; horren bidez, ezarri zen programa-kontratuei lotutako diru-laguntzak itzulezintzat jotzen zirela egindako hirigintza-jarduketetan eta -aurrerapenetan oinarrituta eta etorkizunean laguntza- eta hirigintza-kosten 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 (15. eta 22. 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 (22. eta 19. oharrak).

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

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

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

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 22 y 19),

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

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

Lagapenak

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

respectivamente.

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

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

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

2016ko eta 2015eko 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 aldakorrak aitortuz, baita horiei lotutako gastuak ere.

Epe laburreko ordainsariak

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

Kargua uzteagatik kalte-ordainak

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

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

éstos terrenos.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

4.12. GASTOS DE PERSONAL

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

Retribuciones a corto plazo

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

Indemnizaciones por cese

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

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

Langileentzako epe luzeko ordainsariengatiko pasiboak

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

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

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

4.13. AKZIOETAN OINARRITUTAKO ORDAINKETAK

Sozietateak ez du ondare propioko tresnetan oinarritutako ordainketarik egin.

4.14. INGURUMEN-IZAERAKO ONDARE-ELEMENTUAK

Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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

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

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

4.13. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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

4.14. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

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.

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.

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

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

4.15. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

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

Illo horretan, aktibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

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

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

erabiltze aldera.

Aktiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

Pasibo arruntak hauek hartzen ditu barne:

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

Pasiboaren gainerako elementuak ez-arrunt gisa sailkatzen dira.

4.17. NEGOTIO-KONBINAZIOAK

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

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

1. oharra ekitaldiko negozio-konbinazioak adierazten ditu, halakorik egonez gero.

4.18. ESKUDIRU-FLUXUEN EGOERA

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

- Eskudiru-fluxuak: eskudiruaren eta haren baliokideen sarrerak eta irteerak; horrelakotzat jotzen dira likidezia

fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasifican como no corrientes.

El pasivo corriente comprende:

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

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

4.17. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

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

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

4.18. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, las

handiko eta balioa aldatzeko arrisku gutxiko epe laburreko inbertsioak.

- **Ustiapen-jarduerak:** erakundearen ohiko jarduerak, baita inbertsio- edo finantzaketa-jarduera gisa sailkatu ezin diren beste jarduera batzuk ere.
- **Inbertsio-jarduerak:** aktibo ez-korronteez bestelako baliabideez eskuratzeko, besterentzeko edo erabiltzekoak eta eskudiruan eta haren baliokideetan barne hartzen ez diren beste inbertsio batzuk.
- **Finantzaketa-jarduerak:** ondare garbiaren eta finantza-izaerako pasiboen tamainan eta osaeran aldaketak eragiten dituzten jarduerak.

inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- **Actividades de explotación:** Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

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

Kreditu-arriskua:

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

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

Likidezia-arriskua:

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

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

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

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

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

Riesgo de crédito:

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio, que a su vez, son accionistas de la Sociedad (Nota 13).

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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.

2017ko ekitaldiko urtariletik abendurako aldirako diruzaintza-aurrekontua sozietatearen negozio-oinarri errepikarian oinarrituta egin da, eta hauek dira haren neurri nagusiak:

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.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para período enero-diciembre del ejercicio 2017, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

	Milaka euro / Miles de euros
Sustapen kobratzeak (*) / Cobros de promociones (*)	63.671
Prestatutako zerbitzuengatik kobratzeak / Cobros por servicios prestados	1.198
Diru-laguntzengatik kobratzeak / Cobros por subvenciones	6.263
Mailegu berrien izendatzea / Suscripción de nuevos préstamos	44.019
Lurren ordainketa, egiaztagiria eta atxikitzeak / Pagos de suelo, certificaciones y retenciones	(57.986)
Maileguen kitapen nagusia (**) / Amortización de principal de préstamos (**)	(44.227)
Interesen ordainketak / Pagos de intereses	(3.308)
Beste batzuk / Otros	(9.724)
Kalkulatutako likidua urtarrila-abendua 2017 / Líquido estimado enero-diciembre 2017	(93)
Likidua Abendua 2016 / Líquido diciembre 2016	11.555
Kalkulatutako likidua Abendua 2017 / Líquido estimado diciembre 2017	11.462

(*) Higikorretako inbertsioen errenten ematearen ondoriozko kobrantzak hartzen ditu barne. /

(*) Incluye los cobros por arrendamientos de las inversiones inmobiliarias.

(**) Hornitzaileen deskontu-bideen kitapena hartzen du barne. /

(**) Incluye la amortización de las líneas de descuento de proveedores.

Sozietatearen administratzaileek zenbatesten dute 2017ko ekitaldiko martxotik abendurako aldiari dagokion diruzaintza-aurrekontua eta egindako sentikortasun-analisiak berrikusitakoan sozietatea bere eragiketaz zentzuz finantzatzeko gai izango dela, higiezinaren merkatuaren eta finantzaketaren baldintzek gogortzen jarraitzen badute ere. Nolanahi ere, akziodunek sozietatea babesten jarraitzeko asmoa adierazi dute; beraz, emandako finantzaketa epe laburrean eskatu ahal izatea edo finantzaketa gehigarria ematea haiek kutxa-fluxuak sortzearen menpe egongo da, horrek eragiketen garapen normala zein konpromisoen betetzea bermatzeko bide eman dezan.

Merkatu-arriskua:

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

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

Illo horretan, higiezinaren zikloaren plangintza eta jarraipen egokia egiten ari da, epe ertaineko eta luzeko eskaintza eta eskaria etengabe analizatuz, erabaki fidagarriak, sektoreari buruzko jakintzan eta esperientzian zein aldagai makro eta mikroekonomikoen (BPGd, interes-tasak, etab.) bilakaeran oinarrituak, hartzeko oinarri sendoa edukitzeko asmoz. Eragiten dioten arriskuak arindu eta kontrolatze aldera, sozietatearen zorpetze-maila eta -kostuaren kontrol etengabea egiten da. Halaber, inbertsio-proiektu bakoitzari buruz azterketa xehatuak egiten dira; besteak beste, errentagarritasunari, zorpetzeari eta litezkeen arriskuei buruzko datuak ematen dituzte eta

Los Administradores de la Sociedad, estiman que una vez realizada la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al período marzo-diciembre del ejercicio 2017 y los análisis de sensibilidad realizados, la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando a la Sociedad, de forma que la exigibilidad a corto plazo de la financiación prestada o la concesión de financiación adicional dependerá de la generación 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:

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

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,

negozio-erabakiei eusten laguntzen dute. Horrela, sozietateak haren higiezin jardueran dauden arriskuak etengabe ezagutzea eta kontrolatzea ahalbidetzen dioten lan-arauak aplikatzen ditu.

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

Interes-tasako arriskua:

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

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

endeudamiento y posibles riesgos, que ayudan a soportar la decisiones de negocio, así la Sociedad aplica normas de trabajo que le permiten conocer y controlar de manera permanente los riesgos existentes en su actividad inmobiliaria.

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 2016ko eta 2015eko 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 2016 y 2015 en este epígrafe de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2016 Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2015	Negozio konbinazioak (27. oharra) / Combinaciones de negocio (Nota 27)	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Saldoa / Saldo al 31.12.2016
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones Informáticas	1.241.109	22.121	31.372	1.294.602
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	50.647	-	-	50.647
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones Informáticas	(1.008.945)	(22.121)	(54.088)	(1.085.154)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / Aplicaciones Informáticas	232.164	-	(22.716)	209.448
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / Anticipos para inmovilizados intangibles	50.647	-	-	50.647
Guztira / Total	282.811	-	(22.176)	260.095

2015 Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
KOSTUA / COSTE:				
• Aplikazio Informatikoak / <i>Aplicaciones Informáticas</i>	974.676	78.141	188.292	1.241.109
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / <i>Anticipos para inmovilizados intangibles</i>	169.529	39.628	(158.510)	50.647
Guztira / Total	1.144.205	117.769	29.782	1.291.756
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
• Aplikazio Informatikoak / <i>Aplicaciones Informáticas</i>	(974.676)	(23.719)	(10.550)	(1.008.945)
GARBIA / NETO:				
• Aplikazio Informatikoak / <i>Aplicaciones Informáticas</i>	-	54.422	177.742	232.164
• Ibilgetu ukiezineterako aurrerakinak / <i>Anticipos para inmovilizados intangibles</i>	169.529	39.628	(158.510)	50.647
Guztira / Total	169.529	94.050	19.232	282.811

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu ukiezineko elementuak, 1.016.841 eurokoak (974.676 euro 2015eko ekitaldian).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existían elementos de inmovilizado intangible, en estado de uso continuado, que se encontraban totalmente amortizados, por un importe de 1.016.841 euros (974.676 euros en el ejercicio 2015).

7. IBILGETU MATERIALA

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ibilgetu materialaren partidetan, dagozkion amortizazio metatuetan eta narriaduretan egon diren mugimenduak:

2016 Ekitaldia / Ejercicio 2016:

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes partidas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros, han sido los siguientes:

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

NARRIADURA / DETERIORO:				
Lursailak / Terrenos	(561.946)	-	-	(561.946)
GARBIA / NETO:				
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>				
• Lursailak / Terrenos	187.892	-	-	187.892
• Eraikuntzak / Construcciones	12.728.035	(473.093)	-	12.254.942
Guztira / Total	12.915.927	(473.093)	-	12.442.834
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>				
• Erremintak / Utillaje	381.668	(63.791)	-	317.877
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	8.683	(3.350)	-	5.333
• Altzariak / Mobiliario	241.891	(75.299)	-	166.592
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	98.733	(3.617)	(566)	94.550
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	5	(2.153)	-	(2.148)
Guztira / Total	730.980	(148.210)	(566)	582.204
Guztira / Total	13.646.907	(621.303)	(566)	13.025.038

2015 Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
KOSTUA / COSTE:				
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y construcciones:</u>				
• Lursailak / Terrenos	812.378	-	(62.540)	749.838
• Eraikuntzak / Construcciones	15.557.143	-	-	15.860.683
Guztira / Total	16.369.521	-	(62.540)	16.610.521
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material:</u>				
• Erremintak / Utillaje	905.066	-	-	666.304
• Beste instalazio batzuk / Otras instalaciones	212.011	-	-	128.054
• Altzariak / Mobiliario	816.141	16.356	-	838.446
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / Equipos para procesos de información	433.890	38.662	-	480.375
• Bestelako ibilgetua / Otro inmovilizado	14.818	-	-	15.042
Guztira / Total	2.381.926	55.018	-	2.128.221
Guztira / Total	18.751.447	55.018	(62.540)	18.738.742
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				

Eraikuntzak / Construcciones	(2.660.206)	(473.093)	-	(3.132.648)
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>				
• Erremintak / <i>Utilaje</i>	(217.520)	(65.925)	-	(284.636)
• Beste instalazio batzuk / <i>Otras instalaciones</i>	(121.059)	(3.365)	-	(119.371)
• Altzariak / <i>Mobiliario</i>	(523.148)	(71.851)	-	(596.555)
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / <i>Equipos para procesos de información</i>	(335.783)	(30.538)	-	(381.642)
• Bestelako ibilgetua / <i>Otro inmovilizado</i>	(14.818)	(73)	-	(15.037)
Guztira / Total	(1.212.328)	(171.752)	-	(1.397.241)
Guztira / Total	(3.872.534)	(644.845)	-	(4.529.889)
NARRIADURA / DETERIORO:				
Lursailak / Terrenos	(561.946)	-	-	(561.946)
GARBIA / NETO:				
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>				
• Lursailak / <i>Terrenos</i>	250.432	-	(62.540)	187.892
• Eraikuntzak / <i>Construcciones</i>	12.896.937	(473.093)	-	12.728.035
Guztira / Total	13.147.369	(473.093)	(62.540)	12.915.927
<u>Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala / Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>				
• Erremintak / <i>Utilaje</i>	687.546	(65.925)	-	381.668
• Beste instalazio batzuk / <i>Otras instalaciones</i>	90.952	(3.365)	-	8.683
• Altzariak / <i>Mobiliario</i>	292.993	(55.495)	-	241.891
• Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / <i>Equipos para procesos de información</i>	98.107	8.124	-	98.733
• Bestelako ibilgetua / <i>Otro inmovilizado</i>	-	(73)	-	5
Guztira / Total	1.169.598	(116.734)	-	730.980
Guztira / Total	14.316.967	(589.827)	(62.540)	13.646.907

“Lursailak eta eraikuntzak” epigrafeak, funtsean, sozietatearen bulegoak, Bulebar kalean (Gasteiz) kokatuak, dauden lokalen kontabilitate-balio garbia biltzen ditu; 2009ko ekitaldian eskuratu ziren eta 2016ko abenduaren 31n 641.542 euroko mailegu baten bermean zeuden hipotekatuta (795.878 euro 2015eko abenduaren 31n) (18. oharra).

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

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge, básicamente, el valor neto contable de los locales de oficinas donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad, sitas en la calle Boulevard (Vitoria-Gasteiz), adquiridos en el ejercicio 2009, los cuales se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2016 en garantía de un préstamo por importe de 641.542 euros (795.878 euros al 31 de diciembre de 2015) (Nota 18).

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

731 mila euro dira; eraikuntzen epigrafean daude kontabilizatuta. AFArekiko lagapen-kontratuak ibilgetu hori 30 urtez doan lagako dela xedatzen du; 2034ko maiatzean bukatzen da epea. Era berean, sozietateak Eusko Jaurlaritzaren 1.000 mila euroko diru-laguntza baten onuraduna da (15. oharra).

Gainera, “Lursailak eta eraikuntzak” epigrafeak Txurdinaga M-23 sustapena kokatzen den lursailaren balioa biltzen du, jabetza soilerako eskubidea bakarrik gordetzen duelako, lursail horren gainean eraikitako 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 antzinatasun handieneko jabeei saltzeko ikuspegi berri bat aztertzen ari da. Sozietateak horren balio guztia (562 mila euro) narriatu zuen aurreko ekitaldietan.

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

Elkarteak ez die, ez 2015ean ez 2016ean inongo inbertsioen eskuratzea egin ibilgetu materialean, zerikusirik duten aldeei.

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

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, bazeuden etengabe erabiltzen ari ziren eta guztiz amortizatuta zeuden ibilgetu materialeko elementuak, 581.207 eurokoak eta 566.702 eurokoak, hurrenez hurren, zehatz-mehatz:

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 2034. Asimismo, la sociedad es beneficiaria de una subvención del Gobierno Vasco por importe de 1.000 miles de euros (Nota 15).

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

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

La Sociedad no ha realizado a partes vinculadas ninguna adquisición de inversiones en inmovilizado material ni en 2015 ni en 2016.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen elementos del inmovilizado material, en estado de uso continuado, que se encuentran totalmente amortizados, por importe de 581.207 euros y 566.702 euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Euroak / Euros	31.12.2016	31.12.2015
Tresnak / <i>Utillaje</i>	28.395	28.395
Beste instalazio batzuk / <i>Otras instalaciones</i>	95.125	94.525
Altzariak / <i>Mobiliario</i>	113.268	112.679
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak / <i>Equipos de procesos de información</i>	329.078	316.348
Bestelako ibilgetua / <i>Otro inmovilizado</i>	15.041	14.755
Guztira / <i>Total</i>	581.207	566.702

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, sozietateak ez zuen ibilgetu materialaren narriaduragatiko galerarik erregistratu. Hala ere, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, sozietateak 562 mila euro zituen erregistratuta, arestian aipatutako Txurdinagako lursailari dagozkionak. Une horretan, sustapenen garapenerako lurzorua eskuratzeko araubidea gaur egun dagoenaz, 1. oharrean deskribatutakoaz, desberdina zen.

En los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material. No obstante, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tiene registrado, por importe de 562 miles de euros correspondiente al anteriormente mencionado terreno en Txurdinaga. En dicho momento, el régimen de adquisición de suelo para el desarrollo de promociones difería del existente actualmente descrito en la Nota 1.

8. HIGIEZINEN INBERTSIOAK

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan higiezin inbertsioen partidetan eta dagozkien amortizazio metatuetan egon diren mugimenduak:

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes partidas de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

2016 Ekitaldia / Ejercicio 2016:

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

2015 Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Eskualdatzeak (12. oharra) / Traspasos (Nota 12)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
KOSTUA / COSTE:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	3.758.819	-	1.701.745	(97.216)	5.363.348
• Eraikuntzak / Construcciones	20.024.394	-	11.888.485	(406.169)	31.506.710
Guztira / Total	23.783.213	-	13.590.230	(503.385)	36.870.058
AMORTIZAZIO METATUA / AMORTIZACIÓN ACUMULADA:					
• Eraikuntzak / Construcciones	(389.323)	(768.547)	-	13.827	(1.144.043)
NARRIADURA / DETERIORO:					
• Eraikuntzak / Construcciones	-	-	(258.464)	-	(258.464)
GARBIA / NETO:					
<u>Lursailak eta eraikuntzak / Terrenos y Construcciones:</u>					
• Lursailak / Terrenos	3.758.819	-	1.701.745	(97.216)	5.363.348
• Eraikuntzak / Construcciones	19.635.071	(768.547)	11.630.021	(392.342)	30.104.203
Guztira / Total	23.393.890	(768.547)	13.331.766	(489.558)	35.467.551

2016ko eta 2015eko 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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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

aukeraren zenbatekoa kenduta. Beraz, sozietatearen higiezin inbertsioen xedea, soilik etxebizitzei eta horien erantsiei baitagokio, alokairua bakarrik da.

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

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

Higiezin inbertsioen kategorian sartutako etxebizitza guztiak alokatuta, okupatuta, zeuden 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n. Hauek ziren, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, higiezin inbertsiotzat jotzen ziren etxebizitzak eta eranskinen metro karratuak eta kokapena:

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.

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

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

La totalidad de las viviendas incluidas en la categoría de inversiones inmobiliarias se encuentran alquiladas, ocupadas, al 31 de diciembre de 2016 y 2015. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 los metros cuadrados y la ubicación de las viviendas y anejos considerados como inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(metro karratuak) / (metros cuadrados)	Euroak / Euros			
	2016ko ekitaldia / Ejercicio 2016		2015ko ekitaldia / Ejercicio 2015	
	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza-lokalak / Uso: Locales Comerciales	Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anexos	Erabilera: merkataritza-lokalak / Uso: Locales Comerciales
Bizkaia	2.303	3.636	387	629
Gipuzkoa	819	2.064	-	1.066
Araba / Alava	71.639	1.248	17.655	190
Guztira / Total	74.761	6.948	18.042	1.885

2016ko ekitaldian higiezinaren alokairuaren ondorioz sortutako diru-sarrerak 3.093.982 euro izan dira, gutxi gorabehera (1.025.900 euro 2015eko ekitaldian), eta galera-irabazien kontu erantsiko "Negozio-zifraren zenbateko garbia - Errentamenduengatikoko diru-sarrerak" epigrafean daude erregistratuta. Bestalde, 2016ko ekitaldian higiezin horien ondorioz sortutako ustiapen-gastuak, nagusiki, higiezinaren inbertsioen amortizazioagatikoko gastuekin bat datoz.

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2016 derivados del alquiler de inmuebles han ascendido a 3.093.982 euros, aproximadamente (1.025.900 euros durante el ejercicio 2015), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas. Por otra parte, los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2016 derivados de dichos inmuebles corresponden, principalmente, con los gastos por amortización de las inversiones inmobiliarias.

2016ko abenduaren 31n, errentariengandik jasotako fidantzen eta azalera-jabetza lagatzeko aukeren zenbatekoa 1.902.886 euro izan dira (1.601.192 euro 2015ean), eta balantze erantsiko "Epe luzeko zorrak - Beste finantza-pasibo batzuk" epigrafean daude erregistratuta (17 oharra).

Al 31 de diciembre de 2016, el importe de las fianzas y de las opciones de cesión de propiedad superficialia recibidas de los arrendatarios asciende a 1.902.886 euros (1.601.192 euros en 2015), y figuran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros" del balance adjunto (Nota 17).

Bestalde, 2016ko ekitaldian, elkartek, babestutako alokairu erregimenean zeuden 47 etxebizitza besterendu ditu. Hauen balore kontable osoa, 4.995.355 eurokoa zen (489.558 euro), bere balio netoa 6.059.420 euro (481.197 euro)takoa zelarik. Era honetan 1.064.065 eurotako (2015ko ariketan 8.361 euroko galerak) emaitza neto positiboa lortu da. Erantsitako irabazi eta galeren kontuen "ibilgetuen besterantzearen emaitza eta hondatzea" epigrafean jasota dagoena.

Por otro lado, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha enajenado 47 viviendas que se encontraban en régimen de alquiler protegido y cuyo valor contable total ascendía a 4.995.355 euros (489.558 euros), por un importe neto de 6.059.420 euros (481.197 euros), obteniendo un resultado positivo neto de 1.064.065 euros (pérdidas por 8.361 euros en ejercicio 2015) que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas.

2016ko ekitaldiaren itxieran onartutako hondatzeen ondoriozko galerak, 878.860 eurokoa dena, bereziki, inbertsio higiezin batzuen (etxebizitzak) ondare berreskuragarriaren galtzeari erantzuten diote, kontutan izanik, alokera kontratueta espeor zen errendimendua, era berean kontutan izanik, deskribatuak izan diren erosketa aukerak gauzatu ezker, egon daitezkeen galerak.

2016ko eta 2015eko ekitaldietan ez da finantza-interesik kapitalizatu. 2016ko eta 2015eko ekitaldien amaieran ez dago guztiz amortizatuta dagoen eta oraindik erabiltzen den higiezin inbertsiorik.

Bermeei atxikitako higiezin inbertsioak

2016ko abenduaren 31an, elkartearen inbertsio higiezinak hipotekatuak aurkitzen dira, 22.161 mila euroko zorra bizia suposatzen duten (18º oharra) (25000 mila euro 2015eko abenduak 31n itxitako ekitaldiaren arabera) banku kreditu batzuen itzulketaren berme gisa.

Ekitaldiaren amaieran, ez dago mota horretako inbertsioen salerosketa-konpromisorik ezta higiezin inbertsioak eskuratu, eraiki edo garatzeari buruzko kontratu-betebeharririk 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.

Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas al cierre del ejercicio 2016, por importe de 878.860 euros, responden, 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.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han capitalizado intereses financieros. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias de la sociedad se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios cuya deuda viva asciende a 22.161 miles de euros (Nota 18), (25.000 miles de euros al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015).

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

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

9. ERRENTAMENDUAK

9.1. FINANTZA-ERRENTAMENDUAK - ERRENTATZAILEA

Sozietateak, 2010eko urriaren 1ean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarekin erosteko aukera ematen duen finantza-errentamenduko kontratu bat formalizatu zuzen, lehen bere jardura garatzen zuen bulegoak 20 urteko aldian alokatzeko; errentariak urte bakoitzaren amaieran urte bakoitzerako adostutako erosketa-aukera gauzatzeko posibilitatea dago. Sozietatearen administrazioaleek ez daukate aukera hori gauzatzeari buruzko arrazoizko zalantzarik, eta, gainera, errentamenduaren hasieran errentamendugatik adostutako gutxieneko ordainketen balio eguneratua alokatutako aktiboaren arrazoizko balio ia guztia zen; beraz, eragiketa finantza-errentamendu gisa erregistratu zen, aktiboari baja eman zitzaion eta jaso beharreko gutxieneko ordainketen balio eguneratuko kreditua (hondar-balioa gehituta, kontratuaren interes-tasa inplizituari kenduta) aitortu zen.

2016ko abenduaren 31n, arestian deskribatutako finantza-errentamenduari dagozkion sozietatearen aldeko kredituak, beste kontzeptu batzuekin batera, balantze erantsiko aktibo ez-arruntaren "Epe luzeko finantza-inbertsioak - Hirugarrentzako kredituak" epigrafean eta aktibo arruntaren "Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk - Askotariko zordunak" epigrafeetan daude erregistratuta, 1.955.966 eurotan eta 192.243 eurotan, hurrenez hurren (2.009.337 euro eta 204.212 euro 2015eko abenduaren 31n).

Honela berdinkatzen dira finantza-errentamendu gisa sailkatutakoan egindako guztizko inbertsio gordina eta 2016ko eta 2015eko ekitaldiaren amaierako balio eguneratua:

9. ARRENDAMIENTOS

9.1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS - ARRENDADOR

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

Los créditos a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 correspondientes al arrendamiento financiero descrito anteriormente, figuran registrados, junto con otros conceptos, en los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a terceros" del activo no corriente y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Deudores varios" del activo corriente del balance adjunto por importes de 1.955.966 euros y 192.243 euros, respectivamente, (2.009.337 euros y 204.212 euros al 31 de diciembre de 2015).

La conciliación entre la inversión bruta total en el arrendamiento clasificado como financiero y su valor actual al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es como sigue:

	Euroak / Euros			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Epe Laburra / Corto Plazo	Epe Luzea / Largo Plazo	Epe Laburra / Corto Plazo	Epe Luzea / Largo Plazo
Kobratu beharreko zenbateko gordina / <i>Importe bruto a cobrar</i>	196.243	3.430.730	204.212	3.792.550
Gainditutako kobratzeko kuota pendienteak / <i>Cuotas vencidas pendientes de cobro</i>			-	-
Ken finantza-sarrerak / <i>Menos - Ingresos financieros</i>	(144.113)	(1.330.590)	(163.745)	(1.783.213)
Kobratu beharreko finantza-errentamenduengatik ordainketen balio eguneratua / <i>Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar</i>	52.130	2.100.140	40.467	2.009.337
Baliozko hondatze gutxiago / <i>Menos deterioro de valor</i>	-	-	-	-
Guztira / Total	52.130	2.100.140	40.467	2.009.337

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, errentamendu horrengatik jaso beharreko gutxieneko kobrantzak, balio-narriadurak barne hartu gabe, eta balio eguneratuarena, epemugaka xehatuta:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dicho arrendamiento, sin incluir los deterioros de valor, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euroak / Euros					
	31.12.2016			31.12.2015		
	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual	Gutxieneko kobrantzak / Cobros Mínimos	Interesak / Intereses	Balio eguneratua / Valor Actual
Gehienez urtebete / <i>Hasta un año</i>	196.243	144.113	52.130	204.212	163.745	40.467
Ez - arruntak / <i>No corrientes</i>						
Urtebetetik bost urtera / <i>Entre uno y cinco años</i>	825.012	536.385	288.627	891.479	623.485	267.994
Bost urte baino gehiago / <i>Más de cinco años</i>	2.605.718	794.205	1.811.513	2.901.071	1.159.728	1.741.343
Ez-arrunten guztizkoa / <i>Total no corrientes</i>	3.430.730	1.330.590	2.100.140	3.792.550	1.783.213	2.009.337
Guztizkoa / Total	3.626.973	1.474.709	2.152.270	3.996.762	1.946.958	2.049.804

Bestalde, honela berdinkatzen ziren etorkizuneko gutxieneko kobrantzak 2016ko eta 2015eko hasieran eta amaieran:

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2016 y 2015 es como sigue:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
Saldoa urtarrilaren 1ean / Saldo al 1 de enero	3.996.762	4.190.105
Kobrantzak / Cobros	(193.343)	(193.343)
Kontratuen suntsiarazpena / Resolución de contratos	-	-
Interes tasa arautzea / Regularización tipo de interés	-	-
Beste batzuk / Otros	(176.446)	-
Saldoa abenduaren 31ean / Saldo a 31 de diciembre	3.626.973	3.996.762

9.2. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Errentatzaile-jarreran, sozietateak dauzkan errentamendu eraginkorreko kontratuak hauek dira: alde batetik, 8. oharrean deskribatutako erosteko aukera ematen duten kontratuak (partikularrentzako erosteko aukera ematen duen etxebizitza-alokairua eta Alokabide lotutako sozietatearentzako 10 urterako etxebizitza-alokairua) eta, bestetik, Orubide SA (soilik 2015eko ekitaldian, 1. oharrean deskribatutako fusioa baino lehen) eta Alokabide SA (21. oharra) lotutako sozietateei bulego-lokalak alokatzeko kontratuak.

Hauek ziren, 2016ko eta 2015eko ekitaldien amaieran, errentariekin kontratatutako gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, gastu komunak, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzaren eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeen ondorena kontuan hartu gabe:

9.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden por un lado, con los contratos con opción de compra descritos en la Nota 8 (Alquiler de viviendas con opción de compra a particulares y Alquiler de viviendas durante 10 años a la sociedad vinculada Alokabide) y por otro, con los contratos por el arrendamiento de locales de oficinas a las sociedades vinculadas Orubide, S.A. (solo en el ejercicio 2015, previamente a la fusión descrita en la Nota1) y Alokabide, S.A. (Nota 21).

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, son los siguientes:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
Gehienez urtebete / Hasta un año	760.186	1.726.047
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	3.140.744	3.976.415
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	-	-
Guztira / Total	3.800.930	5.702.462

9.3. ERRENTAMENDU ERAGINKORRA - ERRENTATZAILEA

Sozietateak Bilbon eta Donostian dituen bulegoak kokatuta dauden lokalak ez dira haren jabetzakoak; aitzitik, alokairu-araubidean okupatuta daude. Horretarako, 2016ko eta 2015eko ekitaldietan sortutako alokairuengatiko gastuak 224.674 euro eta 223.386 euro izan dira, hurrenez hurren; galera-irabazien kontu erantsietako "Kanpoko zerbitzuak" epigrafean daude erregistratuta. Hauek ziren, 2016ko eta 2015eko ekitaldien amaieran, sozietateak errentatzaileekin kontratatuta zituen gutxieneko errentamendu-kuotak (balio nominalean), indarrean dauden egungo kontratuei jarraiki, KPIgatiko etorkizuneko gehikuntzak eta kontratuz itundutako errenten etorkizuneko eguneratzeak kontuan hartu gabe:

9.3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDATARIO

Los locales en los que se encuentran ubicadas las oficinas de la Sociedad en Bilbao y Donostia no son de su propiedad, sino que están ocupados en régimen de alquiler, registrándose a tal efecto unos gastos por alquileres devengados en los ejercicios 2016 y 2015 por importes de 224.674 euros y 223.386 euros, respectivamente, y que se encuentran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euroak / Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Gehienez urtebete / Hasta un año	166.336	223.279
Urtebetetik bost urtera / Entre uno y cinco años	12.661	175.279
Bost urte baino gehiago / Más de cinco años	-	-
Guztira / Total	178.997	398.558

Sozietateak alokatutako ondasunak ez zaizkie ez 2016ko edo 2015eko ekitaldien bukaeran, ez ekitaldi horietan zehar hirugarrenei azpierrentan eman. Ez dago kontratu horien araberrako ordainketa kontingenterik.

Ni al cierre de los ejercicios 2016 ni 2015, 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.

2016ko eta 2015eko ekitaldien amaieran, erakundeak errentatzaileek eskatutako legezko fidantzak eratuta zeuzkan, eta haien balioa, ekitaldiaren bukaeran, 37.300 euro ziren. Ez dira abalak aurkeztu arrendamendu hauen berme gisa.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la Entidad tiene constituidas las fianzas legales exigidas por los arrendadores, cuyo valor al cierre del ejercicio asciende a 37.300 euros. No se han depositado avales como garantía de estos arrendamientos.

10. FINANTZA – AKTIBOAK: KATEGORIAK ETA EPEMUGAK

10. ACTIVOS FINANCIEROS: CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS

10.1. FINANTZA - AKTIBOEN KATEGORIAK

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, hauxe zen finantza-aktiboen kategoria eta moten araberrako sailkapena, salbu eta taldeko enpresen, talde anitzaren eta elkartuen ondareko inbertsioak (11. oharra), eta eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk (13. oharra) eta finantza-tresnak ez diren administrazio publikoekiko saldoak kontuan hartu gabe:

10.1. CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11) y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13) y los saldos con administraciones públicas que no son instrumentos financieros, se detalla a continuación:

2016.12.31 / 31.12.2016:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros Finantza-tresnak / Instrumentos financieros Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.171.775	11.095.712	13.267.487

2015.12.31 / 31.12.2015:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros Finantza-tresnak / Instrumentos financieros Kredituak, deribatuak eta bestelakoak / Créditos, Derivados y Otros		
	Epe luzean / A largo plazo	Epe laburrean / A corto plazo	Guztira / Total
	Epe luzeko finantza-inbertsioak / Inversiones financieras a largo plazo	Merkataritza-zordunak eta kobratu beharreko beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	2.109.976	15.226.544	17.336.520

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

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

10.2. EPEMUGEN ARABERAKO SAILKAPENA

Hauxe zen epemuga zehatza edo zehaztu daitekeena duten epe luzeko finantza-aktiboen epemugen araberako sailkapena, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n:

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación por vencimientos de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

2016.12.31 / 31.12.2016:

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

2015.12.31 / 31.12.2015:

Kategoriak / Categorías	Euroak / Euros					
	2017	2018	2019	2020	> 2021	Guztira / Total
Finantza-errentamendua / Arrendamiento financiero	54.499	62.394	70.934	80.167	1.741.343	2.009.337
Beste batzuk / Otros	-	-	-	-	100.639	100.639
Guztira / Total	54.499	62.394	70.934	80.167	1.841.982	2.109.976

10.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK FINANTZA-AKTIBOEN KATEGORIEN ARABERA

Bestalde, hauek izan dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietako finantza-aktiboen kategorietatik etorritako galera eta irabazi garbi nagusiak:

10.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS POR CATEGORÍAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Por otra parte, las principales pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros de los ejercicios 2016 y 2015, son las siguientes:

	Kobratu beharreko maileguak eta partidak / Préstamos y partidas a cobrar	
	2016	2015
Balio negoziagarrietako finantza-sarrerak eta bestelakoak / <i>Ingresos financieros de valores negociables y otros</i>	132.823	163.750
Irabazi garbiak galera-irabazietan / <i>Ganancias netas en pérdidas y ganancias</i>	132.823	163.750

**11. INBERTSIOAK ONDARE
TRESNETAN**
**11. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS
DE PATRIMONIO**

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan balantzeko epigrafe honetan sartutako kontuetan egon diren osaera eta mugimenduak:

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance, han sido los siguientes:

2016 Ekitaldia / Ejercicio 2016:

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

2015 Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketak edo Zuzkidurak / Adiciones o Dotaciones	Kentzeak edo lehengoratzak / Retiros o Reversiones	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
TALDEKO ENPRESETAKO ETA ELKARTUETAKO EPE LUZEKO INBERTSIOAK / INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO:				
<u>Ondare-tresnak / Instrumentos de patrimonio:</u>				
• Taldeko enpresetako, talde anitzeko eta elkartuetako partaidetzak eta beste enpresak / <i>Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y otras empresas</i>	6.051.821	530.000	-	6.581.821
• Taldeko enpresetako partaidetzen balio-narriadura eta beste enpresak / <i>Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo y otras empresas</i>	(3.846.070)	(1.586.360)	-	(5.432.430)
Guztira / Total	2.205.751	(1.056.360)	-	1.149.391

Erakundeak parte hartzen duen elkarteen inguruko informazioa, hauetako bakar bat ere ez du burtsan kotizatzen; Orubide, partehartutako erakundearekin bategitea ta gero, ondokoa da:

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

2016.12.31 / 31.12.2016:

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

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

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

2015.12.31 / 31.12.2015:

				Euroak / Euros					
				Kontabilitate-informazioa (*) / Información Contable (*)			Kontabilitate-balioa / Valor en libros		
	Egoitza / Domicilio	Jarduera / Actividad	Partaidetza-ehunekoa / Porcentaje de participación	Kapitala (**) / Capital (**)	Erreserbak / Reservas	Ekitaldiko emaitza / Resultados del ejercicio	Kostua / Coste	Narriadura metatua / Deterioro acumulado	Ekitaldiko narriadura / Deterioro del ejercicio
Orubide, S.A.	Araba / Alava	Lurzoru-kudeaketa (1) / Gestión de suelo (1)	57,10%	3.730.000	6.240	(1.796.268)	6.540.154	(5.432.430)	(1.586.360)
LHEDCO kooperatiba / Cooperativa LHEDCO	(2)	Gizarte-etxebizitzako proiektuak / Proyectos de vivienda Social	4%	Ez dago eskuragarri / No disponible			41.667	-	-
							6.581.821	(5.432.430)	(1.586.360)

(*) Sozietate horien kontabilitate-informazioa haren azken finantza-egoeretatik edo urteko kontuetatik atera da, eta Orubide S.A.renak soilik ikuskatu dira.

(**) Ordaintzeke dagoen zenbatekoaren kapital garbia.

(*)La información contable de estas sociedades ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales, auditados únicamente en el caso de Orubide, S.A.

(**)Capital neto del importe pendiente de desembolso.

2016ko ekitaldian, Orubide SA erakundea fusionatu egin da (1. eta 27. oharrek).

2015eko ekitaldian, Orubide SAko batzar nagusi berezia, 2015eko martxoaren 3an, hauxe onetsi zuen: alde batetik, kapitala gutxi gorabehera 5.820 mila euro murriztea, akzioen balio nominala 2,91 euro murriztuz, haren kapitalaren eta ondarearen arteko oreka lehengoratzeko; eta, bestetik, ondoren kapitala diru-ekarpenez handitzea, 331.250 akzio berri, bakoitza 1,60 euroko balio nominalakoa, jaulkiz, gutxi gorabehera 530 mila eurotan, kapitala handituz. Sozietateak, Eusko Jaurlaritzaren baimena jaso ostean, zeharo harpidetu zuen; horrela, Orubide SAren partaidetzaren % 57,10 bereganatu zuen eta beraz, sozietate publikoa bihurtu zen.

Era berean, 2015eko ekitaldian, sozietateak 1.586.360 euroko galerak erregistratu zituen Orubide SAko partaidetzaren narriaduragatik; galera-irabazien kontu erantsiko "Finantzatresnen besterentzeengatik narriadura eta emaitza - Narriadurak eta galerak" epigrafean daude erregistratuta.

En el ejercicio 2016 se ha producido la fusión de la entidad Orubide, S.A. (Notas 1 y 27).

En el ejercicio 2015 la Junta General Extraordinaria de Orubide S.A. con fecha 3 de marzo de 2015 aprobó, por un lado, reducir el capital en 5.820 miles de euros, aproximadamente, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 2,91 euros con objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la misma, y por otro, llevar a cabo una posterior ampliación de capital con aportaciones dinerarias mediante la emisión de 331.250 nuevas acciones de 1,60 euros valor nominal cada una, por importe de 530 miles de euros, aproximadamente, con ampliación de capital, fue suscrita íntegramente, previa autorización del Gobierno Vasco, por la Sociedad, pasando ésta a ostentar el 57,10% de participación de Orubide S.A. constituyéndose de esta manera como sociedad pública.

Asimismo, en el ejercicio 2015, la Sociedad registró pérdidas por deterioro de su participación en Orubide S.A. por importe 1.586.360 euros en el ejercicio 2015, que figuran registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

12. IZAKINAK

12. EXISTENCIAS

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan egon diren mugimenduak eta balantze erantsietako epigrafe honen osaera:

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 y la composición de este epígrafe de los balances adjuntos, son los siguientes:

2016 Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / Euros						
	Saldoa / Saldo al 31.12.2015	Orubideren fusioa (1. eta 27. oharrak) / Fusión Orubide (Notas 1 y 27)	Eransketak (**) / Adiciones (**)	Izakinen arteko eskualdatzeak / Traspasos entre existencias	Higiezinen agentzientzako eskualdatzeak (8. oharra) / Traspasos a Inmobiliarias (Nota 8)	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2016
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	511.743	-	-	-	-	(81.379)	430.364
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	132.285.422	28.720.239	44.772.080	(3.565.066)	-	(15.120.424)	187.092.251
• Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	28.875.409	-	12.510.993	(18.049.276)	-	-	23.337.126
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	103.027.665	-	439.066	21.614.342	(43.521.380)	(39.028.582)	42.531.111
• Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	1.155.638	-	1.343.075	-	-	-	2.498.713
Guztizkoa / Total	265.855.877	28.720.239	59.065.214	-	(43.521.380)	(54.230.385)	255.889.565
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO							
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(511.743)	-	-	-	-	81.379	(430.364)
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(2.711.285)	(2.928.640)	(11.789.527)	-	-	-	(17.429.452)

2016KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO EKITALDIARI DAGOZKION URTEKO KONTUAK
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

• Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(460.215)	-	-	-	-	-	(460.215)
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(5.492.160)	-	(1.389.850)	-	-	926.535	(5.955.475)
Guztizkoa / Total	(9.175.403)	(2.928.640)	(13.179.377)	-	-	1.007.914	(24.275.506)
Guztizkoa / Total	256.680.474	25.791.599	45.885.837	-	(43.521.380)	(53.222.471)	231.614.059

(*) Administratzaileek zenbatesten dute partida honetan 2016ko abenduaren 31n dagoen saldoak (13.031 mila euro, gutxi gorabehera) urtebete baino gehiagoko heltze-aroa edukiko duela (17.930 mila euro 2015eko abenduaren 31n).

(*) Los Administradores estiman que del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2016, un importe de 13.031 miles de euros, aproximadamente, tendrá un periodo de maduración superior a un año, a contar desde dicha fecha (17.930 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

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

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

2015 Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketa / Adiciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	511.743	-	-	-	511.743
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	125.101.178	9.753.726	(2.569.482)	-	132.285.422
• Lanak uneko ziklo motzeko eraikuntzako / Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso	42.605.097	30.324.136	(43.366.844)	(686.980)	28.875.409
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	112.202.415	-	32.346.096	(41.520.846)	103.027.665
• Hornitzaileentzako aurrerakinak / Anticipos a proveedores	17.620	1.138.018	-	-	1.155.638
Guztizkoa / Total	280.438.053	41.215.880	(13.590.230)	(42.207.826)	265.855.877
NARRIADURAGATIKO BALIOESPEN ZUZENKETAK / CORRECCIONES VALORATIVAS POR DETERIORO					
• Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	(426.067)	(85.676)	-	-	(511.743)
• Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	(2.711.285)	-	-	-	(2.711.285)
• Aribideko sustapenak / Promociones en curso	(250.081)	(210.133)	-	-	(460.214)
• Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	(5.205.768)	(935.838)	258.464	390.982	(5.492.160)
Guztizkoa / Total	(8.593.201)	(1.231.647)	258.464	390.982	(9.175.402)
Guztizkoa / Total	271.844.852	39.984.233	(13.331.766)	(41.816.844)	256.680.475

12.1. LURSAILAK ETA ORUBEAK

“Lursailak eta orubeak” kontuak etxebizitza babestuak eraikitzeko urbanizagarri-kalifikazioa duten lurzoruen eskurapen-kostua

12.1. TERRENOS Y SOLARES

La cuenta “Terrenos y solares” recoge el coste de adquisición y otros gastos necesarios, incluidos gastos financieros, de diversos suelos en

eta beharrezkoak diren beste gastu batzuk, finantza-gastuak barne, biltzen ditu.

calificación de urbanizable para la construcción de viviendas protegidas.

Sozietatearen lursail eta orube nagusiak:

Los principales terrenos y solares:

Lurra / Terreno	2016			2015		
	Balio gordina/ Valor bruto	Hondatzea / Deterioro	VNC	Balio gordina/ Valor bruto	Hondatzea / Deterioro	VNC
Zorrozaurre-Bilbao	92.616.883	(5.600.523)	87.016.360	77.824.627	(2.711.285)	75.113.342
Bolueta- Bilbao	38.049.343	-	38.049.343	31.145.740	-	31.145.740
Tolosa-Amaroz-Gipuzkoa	21.865.137	(7.052.845)	14.812.292	-	-	-
Zestoa	4.500.573	(2.555.374)	1.945.199	-	-	-
Sestao Vega-Galindo	22.970.949	-	22.970.949	18.041.657	-	18.041.657
Otros	7.089.366	(2.220.710)	4.868.656	5.273.397	-	5.273.397
Guztira / Total	187.092.251	(17.429.452)	169.662.799	132.285.422	(2.711.285)	129.574.137

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

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

Elkartearenak diren lursail ezberdinak aditu independente batek tasatu ditu. Tasazioak, lur motaren, kokapen urdbanistikoa eta objektuaren balorazioa kontutan izanda egin dira. Elkartek era berean, lursailarentzako aurreikusitako helburua, eta bere kasuan, babestutako etxebizitza sozialera destinatua bada, erantsitako hondatzei aukera eman ahal die.

Los diversos terrenos propiedad de la Sociedad han sido objeto de tasación por experto independiente. Las tasaciones se han llevado a cabo dependiendo, en cada caso, del tipo de suelo, objeto de valoración y de su situación urbanística. La sociedad considera, asimismo el destino previsto del suelo, y en su caso, el destino previsto para vivienda protegida social, puede dar lugar adicionales deterioros.

2016ko abenduaren 31n, sozietateak 11.190 mila euro erregistratu zituen narriaduragatik "Lursailak eta orubeak" epigrafearen kargura. 2015eko abenduaren 31n, sozietateak ez zuen narriadurarik erregistratu "Lursailak eta orubeak" epigrafearen kargura.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha registrado 11.190 miles de euros por deterioro con cargo al epígrafe "Terrenos y solares". Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no registró deterioro alguno con cargo al epígrafe "Terrenos y solares".

12.2. ARIBIDEKO SUSTAPENAK

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, "Aribideko sustapenak" epigrafeak lursailen eskurapen- eta urbanizazio-kostuak zein

12.2. PROMOCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las "Promociones en curso" recogen, costes de adquisición de terrenos y de urbanización, así

eraikuntza-kostuak biltzen zituen eta kanpoko finantzaketa-iturriak erabiltzearen ondoriozko finantza-gastuak barne hartzen zituen.

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

2016ko eta 2015eko 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:

- Leioandi- Leioa XII. lursaila 96 BOE- Balioa izakinetan: 7.614 milaka euro.
- Leioandi- Leioa IX. lursaila 101 ES Balioa izakinetan: 2.898 milaka euro.
- Basurto -Bilbo 14 EL - Balioa izakinetan: 1.113 milaka euro

2016ko ekitaldian ondorengo promozioak amaitu dira, eta eraikitako eraikinetara pasa dira merkaturatzen hasteko.

- Eibar-Egazelai, 62 BOE
- Leioandi- Leioa XI. lursaila 101 ES

23.3 oharra 2016 eta 2015 ekitaldien geleren kontuan izandako ondorioak aipatzen ditu.

12.3. ERAIKITAKO ERAIKINAK

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

como los costes de construcción, e incorporan gastos financieros derivados de la utilización de fuentes de financiación ajena.

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

Las adiciones correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 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:

- Leioandi- Leioa parcela XII. 96VPO- Valor en existencias: 7.614 miles de euros.
- Leioandi- Leioa parcela IX 101 VS Valor en existencias 2.898 miles de euros.
- Basurto -Bilbao 14VL - Valor en existencias: 1.113 miles de euros.

En el ejercicio 2016 se han finalizado las siguientes promociones, que han sido traspasadas a edificios construidos para comenzar su comercialización.

- Eibar-Egazelai, 62VPO 36 (viviendas escrituradas).
- Leioandi- Leioa parcela XI 101VS.

La Nota 23.3 indica los efectos en la cuenta de pérdidas en los ejercicios 2016 y 2015.

12.3. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

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

Aldaketa nagusiak 2016ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

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

Promozio nagusiak honako hauekin bat datoz, salmentak kontuan hartuta:

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

Aldaketa nagusiak 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldian

2015eko ekitaldiaren amaieran, sozietateak guztiz 15,2 milioi euroko salerosketa-kontratu pribatuak sinatu zituen Alokabide SA lotutako erakundearekin (21. oharra), Basaurin, Hernanin eta Salburuan 3 azalera-jabetza saltzeko (hala badagokio, merkataritza-lokalak izan ezik); guztira 207 etxebizitza izan ziren. 2015eko abenduaren 31n, 8.814 mila euro zeuden kobratzeke etxebizitza-eskurapenengatik; Salburuko 123 etxebizitzaren salmentari dagozkio, balantze erantsiko "Bezeroak, taldeko eta elkartutako enpresak" epigrafean zeuden erregistratuta, beste kontzeptu batzuekin batera (21. oharra), eta 2016ko abenduaren 31n horietatik 7.308 milaka euro (8.814 milaka euro 2015eko ekitaldiaren amaieran), kobratzeke daude. Erosketa eskrituraren arabera, 2018ko ekitaldia amaitu baino lehen kobratuko da inolako interesik sortu gabe. Bezeroen kontuak diru-itzultzearen balioa du, eta amortizatutako kostuarekiko aldea ez da garrantzitsutzat joko.

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

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

Las principales promociones se corresponden, considerando las ventas con:

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

Principales variaciones ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad firmó contratos privados de compraventa con la entida vinculada Alokabide, S.A., por importe total de 15,2 millones de euros (Nota 21), para la venta de 3 propiedades superficiares (a excepción, en su caso, de los locales comerciales) en Basauri, Hernani y Salburua y que en su conjunto se corresponden con 207 viviendas. Al 31 de diciembre de 2015, el importe pendiente de cobro por las adquisiciones de viviendas ascendía a 8.814 miles de euros, correspondiente a la venta 123 viviendas en Salburua, y se encontraba registrado, junto con otros conceptos, en el epígrafe "Clientes, empresas del grupo y asociadas" del balance adjunto (Nota 21), de los cuales al 31 de diciembre de 2016 7.308 miles de euros (8.814 miles de euros al cierre del ejercicio 2015), se encuentran pendientes de cobro. Según la escritura de adquisición el cobro se realizará antes de la finalización del ejercicio 2018 sin devengo de interés alguno. La cuenta de clientes está valorada a su valor de reembolso no considerándose significativa la diferencia con el coste amortizado.

Eraikitako eraikinen narriadura

2015eko abenduaren 31n, sozietateak, 1.389.850 euro (286.392 euro garbi 2015eko abenduaren 31n) erregistratu zituen galera-irabazien kontu erantsiko "Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa" epigrafearen kargura, narriaduragatiko galerei dagokienez, eraikitako eraikinen baten kontabilitate-balioa bihurteta-baliora egokitzeke.

Aseguruak

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

12.4. INTERES KAPITALIZATUAK

2016ko abenduaren 31n bukatutako ekitaldian, 2.850 mila euroko finantza-gastuak aktibatu dira izakinetan (1.706 mila euro 2015eko 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, 2016ko abenduaren 31n, 13.128 mila euro ziren (15.006 mila euro 2015eko ekitaldiaren amaieran).

12.5. ERAIKINEN ERABILERA EDO MOTAK

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

Deterioro de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad registró con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe neto de 1.389.850 euros (286.392 euros netos al 31 de diciembre de 2015), pérdidas por deterioro para adecuar el valor contable de alguno de los edificios construidos al valor de realización.

Seguros

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

12.4. INTERESES CAPITALIZADOS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 se han activado gastos financieros en existencias por importe de 2.850 miles de euros (1.706 miles de euros al 31 de diciembre de 2015), 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 2016 asciende a 13.128 miles de euros (15.006 miles de euros al cierre del ejercicio 2015).

12.5. USOS O TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

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

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2015	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2016
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	<u>28.875.409</u>	<u>12.510.993</u>	<u>(18.049.276)</u>	-	<u>23.337.126</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	-	-	4.254.824	-	4.254.824
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	27.689.209	11.997.042	(21.508.952)	-	18.177.299
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	-	-	261.684	-	261.684
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	1.186.200	513.951	(1.056.832)	-	643.319
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	<u>103.027.665</u>	<u>439.066</u>	<u>(21.907.038)</u>	<u>(39.028.582)</u>	<u>42.531.111</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	1.237.400	1.622	(80.941)	(144.201)	1.013.880
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	42.715.667	160.701	(8.018.138)	(14.284.750)	20.573.480
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	487.319	239	(11.922)	(21.240)	454.396
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	58.587.279	276.504	(13.796.037)	(24.578.391)	20.489.355
Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	<u>511.743</u>	-	-	<u>(81.379)</u>	<u>430.364</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	-	-	-	-	-
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	511.743	-	-	(81.379)	430.364

2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketak / Adiciones	Eskualdatzeak / Traspasos	Kentzeak / Retiros	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
Aribideko sustapenak (*) / Promociones en curso (*)	<u>42.605.097</u>	<u>30.324.136</u>	<u>(43.366.844)</u>	<u>(686.980)</u>	<u>28.875.409</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos					
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	36.923.717	20.395.837	(29.168.286)	(462.059)	27.689.209
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos					
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	5.681.380	9.928.299	(14.198.558)	(224.921)	1.186.200
Eraikitako eraikinak / Edificios construidos	<u>112.202.415</u>	-	<u>32.346.096</u>	<u>(41.520.846)</u>	<u>103.027.665</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos	2.621.244	-	4.878.820	(6.262.664)	1.237.400
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	78.709.891	-	(11.809.243)	(24.184.981)	42.715.667
• Erabilera: merkataritza-lokalak eta garaje libreak / Uso: Locales Comerciales y Garajes Libres					
• Lursailak / Terrenos	519.119	-	112.113	(143.913)	487.319
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	30.352.161	-	39.164.406	(10.929.288)	58.587.279
Eskuratutako eraikinak eta eroslehentasunak / Edificios adquiridos y tanteos	<u>511.743</u>	-	-	-	<u>511.743</u>
• Erabilera: etxebizitzak eta eranskinak / Uso: Viviendas y anejos					
• Lursailak / Terrenos					
• Aribideko sustapeneko gastuak / Gastos de promoción en curso	511.743	-	-	-	511.743

12.6. KREDITU-KOBRANTZENGATIK ESKURATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

Elkarteak, 2015.urtean, Bermeoko udaletxearekin, eta Bermeoko gizarte ongizaterako patronatuaren, OAL, hondare izatera pasa zen eguneko zentru bat gauzatzeko akordio baten ondorioz hartutako

12.6. BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR COBROS DE CRÉDITOS

La Sociedad adquirió en el año 2015 dos viviendas en concepto de pago de un crédito adquirido con el Ayuntamiento de Bermeo derivado de un acuerdo para la ejecución de un centro de día que pasó a forma parte del patrimonio de la Patronato

kreditu baten ordainketa gisa bi etxebizitza eskuratu zituen. Bi etxebizitza hauek, 275.844 eurotako balioa dutenak, 2015.en urtean izan dira elkarrearen aktiboan gehituak eta erantsitako balantzearen "Izakinak eta eraikitako eraikinak" epigrafean daude.

Municipal de Bienestar Social de Bermeo, OAL. El importe por el que estas viviendas han sido incorporadas en el activo de la Sociedad en 2015 ascendía a 275.844 euros y figuran en el epígrafe de "Existencias-Edificios Construidos" del balance adjunto.

12.7. SALEROSKETA-KONPROMISO IRMOAK

Saltzeko konpromisoak

Sozietatea eskuragarri dauden sustapenetako etxebizitzak eta eranskinak merkaturatzen ari da eta 2016ko ekitaldiaren amaieran saltzeko konpromiso irmoak zituen; horien aurrerakina jaso du etorkizuneko jabeengandik, oro har, etxebizitzaren eta eranskinen guztizko zenbatekoaren % 20koa. Gainera, sozietateak lursailen besterentzeak zeuzkan kontratatuta erakundeekin, nagusiki, Zorrozaurre eremuan; eremuak urbanizatu ahala gauzatzen dira. Bestalde, sozietateak truke-kontratuak egiten ditu, eskuarki titularrek etxebizitzak sustatzeko lagatako lursailenak, eta, horien ordainetan, truketutako lursailetan eraikitako sustapenetako etxebizitzak, eranskinak edo lokalak emango dira. Azkenik, sozietateak aribideko sustapenetan ere badauzka etxebizitzak saltzeko konpromisoak, eta horiek hornitzaileei ordaintzeko erabiltzen dira. Taula honetan erakundearen saltzeko konpromiso irmoak laburbiltzen dira:

12.7. COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y VENTA

Compromisos de venta

La Sociedad está comercializando las viviendas y anejos de las promociones disponibles, teniendo compromisos firmes de venta a cierre del ejercicio 2016, sobre las que ha recibido de los futuros propietarios un anticipo, generalmente del 20% del importe total de la vivienda y sus anejos. Adicionalmente la sociedad tenía contratados enajenaciones de terrenos, principalmente en el área de Zorrozaurre con entidades que se materializan según se urbanizan las áreas. Por último, la sociedad realiza contratos de permutas, generalmente de terrenos cedidos por los titulares para la promoción de viviendas y a cambio se entregarán viviendas, anejos y/o locales de las promociones construidas en los terrenos permutados. Por último, la sociedad también tiene compromisos de venta de viviendas en promociones en curso que son utilizadas para pagar a sus proveedores. El siguiente cuadro resume los compromisos firmes de venta de la Entidad:

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

	Milaka Euro / Miles de Euros			
	2015/12/31/ 31/12/2015			
	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Hitzemandako etxebizitzak kopurua/ Nº de viviendas compro- metidas	Elementu libreen kop./ Nº de elementos libres
Izakinak / Existencias				
• Etxebizitza eta eranskinengatik / Por viviendas y sus anejos	82.061	16.342	348	n/a
• Lursailak saltzeagatik / Por ventas de terrenos	45.834	11.667	2	n/a
Etorkizunekoak: Etxebizitzak emateagatik / Cosa futura por Entrega de viviendas:				
• Eraikitzaileentzako ordainketa gisa / Como pago a constructores	n/a	2.625	-	177
• Bilboko Udalarekin lursailak trukatzegatik Bolueta proiektua/ Permuta de terrenos con el Ayto de Bilbao Proyecto Bolueta	n/a	2.270	37	-
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Hondarribia	n/a	2.303	15	-
• Sestaoko Udalarekin lursailak trukatzegatik / Permuta de terrenos con el Ayto de Sestao	n/a	7.291	58	-
Guztira / Total	-	42.498	-	-

Erosteko konpromisoak

Sozietatearen eragiketen ondorioz, lursail bat eskuratzeko konpromisoak hartu dira, hemen adierazten den moduan:

Compromisos de compra

Fruto de las operaciones de las operaciones de la sociedad, se han adquirido compromisos para adquisición de un terreno, tal como se indica a continuación:

EROSTEKO KONPROMISOAK / COMPROMISOS DE COMPRA	Milaka euro / Miles de euros			
	2015/12/31		2016/12/31	
	Erosteko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de compra	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos	Saltzeko konprometitutako zenbatekoa / Importe comprometido de venta	Jasotako aurrerakinak / Anticipos recibidos
Izakinak / Existencias				
• Donostiako Udalari lursailak erosteagatik: Txomin Enea / Por compra de terrenos al Ayuntamiento de Donostia- Txomin Enea	3.720	1.156	3.720	2.480

2015eko maiatzaren 13an, Sozietateak eta Donostiako Udalak kontratu bat sinatu dute Donostiako Udalaren jabetzako LO.05 Txomin Enea urbanizazio eremuko 300.l lursail urbanizatua 3,7 milioi euroan erosteko. Lursailaren kalifikazioa da babes ofizialeko etxebizitzetarako bizitegi-erakuntza irekiarena. Jabetzaren eskualdatzea eskritura publikoa ematen denean gauzatuko da eta, beraz, sozietateak data horretan emandako aurrerakina (1,2 milioi euro) 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n erregistratuta dago ondorengo goiburuan: erantsitako balantzearen "Izakinak-Hornitzaileentzako aurrerakinak".

Eskuratzeko eta eraikitze konpromisoak

2016ko abenduaren 31ean, elakrtearen jardura sustatzailearen ondoriozko eskuratzeko edo eraikitze konpremezurik ez dago.

Beste konpromiso batzuk

2015ean, sozietateak Zorrotzaurre eremuko lursailak eskuratu zizkion EAEko administrazioari; haien ordaina eremuan zubi bat (San Inazio zubia) eraikitzea izango da; horrela, lursailak alderdiek eraikuntza horretaz zenbatetsi duten kostuan balioetsi dira. Une honetan oraindik ez da azpiegitura hori lizitatzen edo eraikitzen hasi. Konprometitutako kostua 4.046 mila euro da.

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

12.8. MUGAK IZAKINEN ESKURAGARRITASUNEAN

Sozietatearen jabetzako lursail, aribideko sustapen eta eraikitako eraikin batzuk 18. oharrean zehaztutako maileguren bermean hipotekatuta daude; haien kontabilitate-balio garbia, 2016ko abenduaren 31n, 136 milioi euro ziren guztira (154 milioi euro 2015eko abenduaren 31n), gutxi gorabehera.

Con fecha 13 de mayo de 2015, la Sociedad y el Ayuntamiento de Donostia suscribieron un contrato de compraventa de la parcela urbanizada, propiedad del Ayuntamiento de Donostia, a 300.l del AU.LO.05 Txomin Enea calificada como residencial de edificación abierta destinada a vivienda de protección oficial, por un importe de 3,7 millones de euros. La transmisión de la propiedad se hará efectiva en el momento del otorgamiento de la escritura pública, por lo que los anticipos entregados por la Sociedad en esa fecha, por importe 2,4 millones de euros al 31 de diciembre de 2016 (1,2 millones de euros al 31 de diciembre de 2015) figuran registrados en el epígrafe "Existencias- Anticipos a proveedores" del balance adjunto.

Compromisos de adquisición y construcción

A 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos de adquisición y construcción fruto de la actividad promotora de la sociedad.

Otros compromisos

La sociedad adquirió en 2015 terrenos en el área de Zorrozaurre a la Administración de la CAV cuya contrapartida será la construcción de un puente (puente de San Ignacio), en el área, así los terrenos se han valorado al coste estimado de esta construcción, estimado por las partes. A la fecha actual no se ha comenzado la construcción ni licitación de esta infraestructura. El coste comprometido asciende a 4.046 miles euros.

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

12.8. LIMITACIONES EN LA DISPONIBILIDAD DE EXISTENCIAS

Diversos terrenos, promociones en curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad, cuyo valor neto contable asciende al 31 de diciembre de 2016 a un total de 136 millones de euros (154 millones de euros a 31 de diciembre de 2015), aproximadamente, se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos detallados en la Nota 18.

13. ESKUDIRUA ETA BESTE AKTIBO LIKIDO BALIOKIDE BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n:

13. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	2016.12.31 / 31.12.2016	2015.12.31 / 31.12.2015
Diruzaintza - / Tesorería -		
Kutxa / Caja	1.315	1.527
Ageriko kontu korronteak / Cuentas corrientes a la vista	11.553.443	13.072.906
Guztira / Total	11.554.758	13.074.433

Orubide sozietate xurgatuak emandako zenbatekoa 194.106 euro izan dira (1. eta 27. oharrek).

El importe aportado por la sociedad absorbida Orubide asciende a 194.106 euros (Nota1 y 27).

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

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

14. FUNTS PROPIOAK

14.1. ESKRITURETAN JASOTAKO KAPITALA

2016ko abenduaren 31n, kapital soziala 12.393 akzio izendunek ordezkatzzen zuten (12.280 akzio 2015eko ekitaldian); bakoitzaren balio nominala 3.005,06 euro ziren, eta guztiz harpidetuta eta ordainduta zeuden, honela zehazki:

	2016ko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2016		2015eko abenduaren 31n / 31 de diciembre de 2015	
	Akzio kopurua / Número de Acciones	Ehunekoak / Porcentaje	Akzio kopurua / Número de Acciones	Ehunekoak / Porcentaje
Eusko Jaurilaritza / Gobierno Vasco	9.746	78,64%	9.746	79,36%
Kutxabank, S.A.	2.303	18,58%	2.204	17,95%
Laboral Kutxa	344	2,78%	330	2,69%
Guztira / Total	12.393	100,00%	12.280	100,00%

1. eta 27. oharretan deskribatutako fusioaren ondorioz, sozietateak, 2016ko ekitaldian, 113 akzio izendun gehitu dizkio bere kapital sozialari; bazeudenen balio nominala, eskubideak eta ezaugarriak dituzte eta sozietate xurgatuko akziodunei eman zaizkie. Kapital sozialari, guztira, 339.571,78 euro gehitu zaizkio.

14.2. JAULKIPEN-PRIMA

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

27. oharrak 2016 ekitaldian egindako fusioaren xehetasunak biltzen ditu; 481.150,61 euroko jaulkipen-prima barne hartzen du.

14. FONDOS PROPIOS

14.1. CAPITAL ESCRITURADO

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social estaba representado por 12.393 acciones (12.280 acciones en el ejercicio 2015) nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

Fruto de la fusión descrita en las notas 1 y 27 la sociedad, en el ejercicio 2016, ha procedido a la ampliación de su capital social en 113 acciones nominativas de valor nominal, derechos y características de las ya existentes, las cuales han sido entregadas a los accionistas de la sociedad absorbida, con un importe total de ampliación de capital social de 339.571,78 euros.

14.2. PRIMA DE EMISIÓN

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

En el ejercicio 2016 se ha producido la fusión indicada en la Nota 27. Dicha fusión incluye una prima de emisión por importe de 481.150,61 euros.

14.3. LEGEZKO ERRESERBA

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

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

14.4. BESTE ERRESERBA BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n:

14.3. RESERVA LEGAL

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

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

14.4. OTRAS RESERVAS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros	
	2016.12.31 / 31.12.2016	2015.12.31 / 31.12.2015
Beste erreserba batzuk / Otras reservas		
Inbertsio produktiboetarako erreserba berezia / Reserva especial para inversiones productivas	638.335	638.335
Borondatezko erreserba / Reserva voluntaria	12.153.001	12.153.001
Reserva de capitalización / Kapitalizazio erreserba	2.392.441	-
	15.183.777	12.791.336

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

14.4.1. Reserva especial para inversiones productivas

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

murrizteko.

de ejercicios anteriores.

14.4.2. Borondatezko erreserba

14.4.2. Reserva voluntaria

Borondatezko erreserbak xedapen askekoak dira.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

14.4.3. Kapitalizazio erreserba

14.4.3. Reserva de capitalización

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. 2016ko abenduaren 31ko saldoa 2015eko ekitaldiko emaitzarekin ezarri zen.

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. El saldo a 31 de diciembre de 2016 fue dotado con el resultado del ejercicio 2015.

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

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, hauek ziren balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera eta data horietan bukatutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

**15. SUBVENCIONES, DONACIONES Y
LEGADOS RECIBIDOS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

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

2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015:

Euroak / Euros													
Kontzeptua / Concepto	Emandako zenbatekoa / Importe concedido	2014.12.31 / 31.12.2014			Eransketak / Adiciones	Eransketen zerga- efektua / Efecto impositivo de las adiciones	Erregularizazio eta traspasoak / Regularizaciones y traspasos	Erregularizazioen zerga-efektua / Efecto impositivo de las regularizaciones	Ekitaldiko emaitzetarako egozpena / Imputación a resultados en el ejercicio	Emaitzetarako egozpenaren zerga-efektua / Efecto impositivo de la imputación a resultados	2015.12.31 / 31.12.2015		
		Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga- efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto							Saldo gordina / Saldo bruto	Zerga- efektua / Efecto impositivo	Saldo garbia / Saldo neto
Programa kontratuagatiko diru-laguntzak /Subvenciones por Contratos Programa	140.318.591	26.781.749	(7.498.888)	19.282.861	1.365.444	(382.324)	31.971	(8.952)	(3.132.989)	877.237	25.046.175	(7.012.927)	18.033.248
Kueto- Sestaorako diru-laguntza / Subvencion Kueto-Sestao	8.300.000	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Salburuko eguneko zentrorako diru-laguntza / Subvención Centro de Día Salburua (A- 32)	1.000.000	1.000.000	(280.000)	720.000		-	-	-	-	-	1.000.000	(280.000)	720.000
Beste batzuk / Otros	-	269.291	(75.580)	193.711	-	-	(106.812)	29.907	-	-	163.109	(45.673)	117.436
Guztira / Total	149.618.591	28.051.040	(7.854.468)	20.196.572	1.365.444	(382.324)	(74.841)	20.955	(3.132.989)	877.237	26.209.284	(7.338.600)	18.870.684

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

Los detalles al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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:

2016.12.31 / 31.12.2016:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 19)	Guztira / Total	Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk: zorduna emandako diru-laguntzengatik (22. oharra) / Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa- kontratuengatik diru- laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	139.500.151	27.959.837	18.136.959	46.096.796	590.214	15.089.134	15.679.348
Kueto-Sestaorako diru- laguntza / Subvencion Kueto-Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Coronación auzoko Diru- Laguntza / Subvención Actuación Barrio Coronación	8.449.477	216.200	8.233.277	8.449.477	-	7.417.345	7.417.345
Salburuko Eguneko Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	198.917	-	198.917	-	-	-
Guztira / Total	157.249.628	29.374.954	34.670.236	64.045.190	1.590.214	22.506.479	24.096.693

2015.12.31 / 31.12.2015:

Kontzeptua / Concepto	Egozteke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de imputación				Kobratzeke dagoen zenbatekoa / Importe pendiente de cobro		
	Emandako zenbatekoa (*) / Importe concedido (*)	Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak, jasotako dohaintzak eta legatuak / Deudas transformables en Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos Financieros (Nota 19)	Guztira / Total	Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk: zorduna emandako diru-laguntzengatik (22. oharra) / Otros créditos con las administraciones públicas - Deudor por subvenciones concedidas (Nota 22)		
		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables		Itzulezinak / No reintegrables	Itzulgarriak / Reintegrables	Guztira / Total
Programa- kontratuengatiko diru- laguntzak / Subvenciones por Contratos Programa	140.318.591	25.036.905	19.053.019	44.089.924	1.925.988	17.242.861	19.168.849
Kueto-Sestaorako diru- laguntza / Subvencion Kueto-Sestao	8.300.000	-	8.300.000	8.300.000	-	-	-
Salburuko Egunekeo Zentrorako diru-laguntza (A-32) / Subvención Centro de Día Salburua (A-32)	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000
Beste batzuk (**) / Otros (**)	-	172.379	-	172.379	329.651	-	329.651
Guztira / Total	149.618.591	26.209.284	27.353.019	53.562.303	3.255.639	17.242.861	20.498.500

(*) 2015eko ekitaldiko programa-kontratuekin eta uko egiteekin eguneraturiko zenbatekoak.
(**) Funtsean, 2002tik aurreko sustapenak eta urbanizazio osagarriak.

(*) Importes actualizados con contratos programas y renunciias del ejercicio 2015.
(**) Básicamente promociones anteriores al 2002 y urbanizaviones complementarias.

1. eta 4.11 oharretan sozietateak Eusko Jaurlaritzatik jasotzen dituen programa-kontratuen funtzionamendua eta betekizunak deskribatzen dira. 2016ko ekitaldian ez da programa kontraturik aurkeztu. Era berean, 2016ko ekitaldian 350 mila eurori uko egin zaio.

Kueto-Sestaoko dirulaguntza, Sestaoko plan orokorraren 1.3.Kuetos Exekuzio Unitatearen urbanizazioa gauzatzearen ondorioz jasotako laguntzei dagokie. Erakundeak, 8.300.000 eurotako kopurua jaso du, jarduera gauzatu eta bideragarria egiteko; urbanizazio kosteak handiak baitziren eta babestutako 143 etxebizitzaren eraikitzea baitakar. 2016ko abenduaren 31ean erakundeak ez ditu izendatutako jarduerak martxan jarri.

Salburuako Eguneko Zentroa dirulaguntza, Gasteizko Salburuan bazterketa arriskuan zeuden pertsonen zuzendutako ekiopmentu baten (Eguneko Zentroa) gauzatze eta egokitzapenean izandako gastuei aurre egiteko jasotako diru ordainari dagokio. 2014ko ekitaldian, eta 1.000.000 eurotara iristen den, Arabako Foru Diputazioarekin sinatutako elkarlanerako hitzarmen baten parte da dirulaguntza hau. Hitzarmen honek AFA-ri 30 urtez higiezin honen doako lagapena aurreikusten du, 2034ko maiatzaren bukatzen direnak.

Koroatze auzoan egindako jarduerengatik dirulaguntza, Gasteizko Koroatze auzoarentzat Hiriaren Birgaitze Proiektu Integratu baten garapenarengatik jasotako laguntzei dagokio. Proiektu honen helburua, eraginkortasun energetikoa, mugikortasun jasangarria eta IKT konponbide oso eta orekatuen garapen eta hedapenaren bitartez hiri gune honetan bizi kalitatea era jasangarri batean hobetzea da. Proiektua, SmartEnCity proiektu eroparraren parte da, eta helburutzat CO2tik aske diren hiri adimentsuen sorrerarako elkarbanatutako estrategia baten diseinua du. Laguntza hauek bere oinarria, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Kontseilariak, 2016ko urriaren 25ean emandako aginduan dute oinarri. Agindu horretan 7.610.000 eurotako dirulaguntza finkatzen da proiektu honen gastuen estaldurarako eta beste. Horretaz gain

Las notas 1 y 4.11 describen el funcionamiento y los requisitos de los Contratos-Programa que recibe la sociedad del Gobierno Vasco. En el ejercicio del 2016 no se ha presentado contrato programa alguno. Asimismo en el ejercicio 2016 se ha procedido a la renuncia de 350 miles de euros.

La Subvención de Kueto-Sestao se corresponde con las ayudas percibidas para la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución 1.3. Kueto del plan general de Sestao. La Entidad ha recibido un importe de 8.300.000 euros para viabilizar y poder afrontar la actuación al constar esta de elevados costes de urbanización y que implican la edificación de 143 Viviendas Protegidas. A 31 de diciembre de 2016 la entidad no ha iniciado las actuaciones referidas.

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 2034.

La Subvención por Actuaciones en el Barrio de Coronación corresponde a las ayudas recibidas para el desarrollo de un Proyecto de Regeneración Urbana Integrada para el barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz, que tiene como objetivo el desarrollo y despliegue de soluciones integradas y equilibradas en eficiencia energética, movilidad sostenible y TICs, que mejoren de manera sostenible la calidad de vida en este núcleo urbano. El proyecto forma parte de la propuesta europea SmartEnCity, y tiene como objetivo diseñar una estrategia común de creación de ciudades inteligentes libres de CO2. Estas ayudas tienen su fundamentación en la Orden de 25 de octubre de 2016 del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el que se establece un importe de 7.610.000 euros destinados a la cobertura de gastos de

finantziatorako zailtasunak dituzten pertsonak laguntzeko Berme Fondo gisa erabiliko da. Horretaz gain, erakundeak, bere sozioekin batera, proiektuan, diru laguntzen akordio bat izenpetudu 2015ean Sare eta Berrikuntzarako Agentzia ejekutiboarekin (INEA) rekin, zeinaren bitartez, koroatze auzoko etxebizitzaren birgaitzea eraginkortasun energetikoa hobetu eat District heating zento bat sortzeari zuzendutako 4.721.428 eurotako diru kopurua jasoko du. 2016ko abenduaren 31erako erakundeak azken kopuru honen aurrerapen bat jaso du, 839.477 eurotako. Erakundeak, 2016.urtean 216.200 eurotako gastua izan du, "Ondasun Netoa-Dirulaguntzak, dohaintzak eta jasotako legatuak" epigrafoan jasotzen direnak. Inpostuei begirako bere balore netoarengatik.

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, sozietateak ez du emaitzetan zenbatekorik erregistratu doako lurzoru-lagapenengatik.

Administratzaileen ustez, jasotzeko ezarritako betekizunak bete direnez, 2016ko abenduaren 31n kobratzeke zeuden diru-laguntzak 2017ko ekitaldian kobratuko dira.

Gainera, 2016ko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldian, sozietateak 180.502 euroko (46.920 euro 2015eko ekitaldian) ustiapeneko diru-laguntzak erregistratu ditu, funtsean, Europako erakundeena; galera-irabazien kontu erantsiko "Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk - Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapeneko diru-laguntzak" epigrafean daude erregistratuta.

proyecto, obra y otros, además de para actuar en concepto de Fondo de Garantía destinado a la ayuda directa para personas con dificultades de acceso a la financiación. Adicionalmente la Entidad junto con sus socios en el proyecto ha suscrito en 2015 un acuerdo de subvención con la Agencia Ejecutiva de Innovación y Redes (INEA) por el que recibirá un importe adicional previsto de 4.721.428 euros, orientados a financiar las obras de rehabilitación de las viviendas del Barrio de Coronación destinadas a mejorar la eficiencia energética y la instalación de un centro de District Heating. A la fecha de 31 de diciembre de 2016, la Entidad ha recibido un anticipo de éste último importe de 839.477 euros. La Entidad ha incurrido en 2016 en gastos por cuantía de 216.200 euros que figuran registrados en el epígrafe "Patrimonio Neto-Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" por su importe neto del efecto impositivo.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha registrado importe alguno en resultados por cesiones de suelo gratuitas.

Los Administradores consideran que habiéndose cumplido los requisitos establecidos para su percepción, las subvenciones pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2016 se cobrarán a lo largo del ejercicio 2017.

Adicionalmente, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha registrado subvenciones de explotación, básicamente de organismos europeos, por importe de 180.502 euros (46.920 euros en el ejercicio 2015) que se encuentran registradas en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**16. HORNIDURAK ETA
KONTINGENTZIAK**
**16. PROVISIONES Y
CONTINGENCIAS**
**16.1. EPE LUZERAKO ETA LABURREKO
HORNIDURAK**

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan balantze erantsietako epigrafe hauetan egon diren mugimenduak:

**16.1. PROVISIONES A LARGO Y CORTO
PLAZO**

Los movimientos habidos en los ejercicios 2016 y 2015 en estos epígrafes de los balances adjuntos, han sido los siguientes:

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

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

2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros			
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Zuzkidura garbia (23. oharra) / Dotación neta (Nota 23)	Biklasifikazioa / Reclasificación	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
Epe luzeko hornidurak / Provisiones a largo plazo: • Arrisku eta gastuetarako hornidurak / Provisiones para riesgos y gastos	2.744.039	(924.805)	4.156.568	5.975.802
Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo • Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak / Provisiones por operaciones comerciales	21.934.205	721.480	(4.156.568)	18.499.118
Guztira / Total	24.678.244	(203.325)	-	24.474.919

2016ko eta 2015eko 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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. Los Administradores de la Sociedad consideran que esta provisión es suficiente para cubrir la cifra razonablemente estimable de responsabilidad que, en su caso, pudiera derivar de los litigios y reclamaciones en curso.

Era berean, “Epe laburreko hornidurak - Merkataritza-eragiketengatiko hornidurak” epigrafeak obrak bukatzeagatiko zein saneamendu eta ebikzioagatiko hornidura jasotzen du; funtsean, bermeak eta egin beharreko urbanizazio-, obra- eta erremate-kostuak dira, saldutako lursail eta sustapenei zein egindako obrei dagozkienak, baita bezeroek jarritako erreklamazioen bermearen hornidura ere. Oro har, hauek aitortzen dira lursailak eta 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 kalkuluajasetzen du, eta dagoeneko hirigintzako kargetatik libre eskualdatu dira. 2016ko abenduaren 31ko zenbatekoa 11.196 milaka euro zen (9.149 milaka euro, 2015ko ekitaldiaren amaieran).

Epigrafe hauei dagozkien aldaketa garbiak, 2.646.848 euro eta 203.325 euro 2015 eta 2016 ekitaldietan hurrenez hurren, gehituak izan dira “beste ustiapen-gastu batzuk-Merkataritza-eragiketengatiko horniduren galerak, narriadura eta aldaketa atxikitutako galdu-irabazietan azaltzen direlarik (23. Oharra). Administrazioaleek, 2016(e)ko abenduaren 31ean, hornidura hauek nahikoak eta ez gehiegizkoak direla uste dute.

16.2. KONTINGENTZIAK

2016ko abenduaren 31n, sektorean ohikoa den moduan, sozietateak finantza-erakundeek mailegatutako abalak zeuzkan, funtsean, erakunde publikoen aurrean urbanizazio-obren bermeak izateko, 4.149 milaka eurokoak, gutxi gorabehera (2.461 mila euro 2015eko abenduaren 31n, funtsean, bezeroengandik jasotako aurrerakinen itzulketagatik). Hauxe zen, 2015eko eta 2016ko abenduaren 31n, abal eta bermeengatiko aribideko arriskua, zehatz-mehatz:

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 2016 asciende a 11.196 miles de euros (9.149 miles de euros al cierre del ejercicio 2015).

Las variaciones netas a estos epígrafes por importes 2.646.848 euros y 203.325 euros de los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente, han sido registradas con abono al epígrafe “Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 23). Los Administradores estiman que dichas provisiones son, al 31 de diciembre de 2016, suficientes y no excesivas.

16.2. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2016, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras, básicamente, en concepto de garantía de obras de urbanización ante Organismos Públicos por importe de 4.149 miles de euros, aproximadamente (2.461 miles de euros al 31 de diciembre de 2015, básicamente, por devolución de anticipos recibidos de clientes). Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, el detalle del riesgo en curso por avales y garantías, se muestra a continuación:

KONTZEPTUA / CONCEPTO	Milaka euro / Miles de euros	
	2016.12.31 / 31.12.2016	2015.12.31 / 31.12.2015
Urbanizazio-obrak / Obras de urbanización	1.783	735
Salmenta-bermeak / Garantías de ventas	679	39
Auziak / Liticios	1.682	1.682
Beste batzuk / Otros	5	5
Guztira / Total	4.149	2.461

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

Era berean, enpresa eraikitzaileen eta profesionalen elkargoen abalak jaso dira, 18.733 mila eurokoak, gutxi gorabehera (11.221 mila euro 2015ean), obrak ezin hobeki eraikitzen direla bermatzeko.

Sozietatearen administratzaileen ustez, mailegatutako abalen eta bermeen ondorioz sor litezkeen pasiboak, egonez gero, ez lirateke garrantzitsuak izango; beraz, ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik eratu.

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

Asimismo, se han recibido avales de empresas constructoras y colegios profesionales por importe de 18.733 miles de euros, aproximadamente (11.221 miles de euros en el 2015), para garantizar la perfecta construcción de las obras.

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

**17. FINANTZA-PASIBOAK:
KATEGORIAK ETA EPEMUGAK**
**17. PASIVOS FINANCIEROS:
CATEGORÍAS Y VENCIMIENTOS**
**17.1. FINANTZA-PASIBOEN
KATEGORIAK**

Hemen zehazten da 2016ko eta 2015eko abenduaren 31ko finantza-pasiboen kategorien eta moten arabera sailkapena, baita haien kontabilitate-balioa ere:

**17.1. CATEGORÍAS DE PASIVOS
FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

2016.31.12 / 31.12.2016:

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 (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste batzuk / Otros		
				Beste finantza- pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 19)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / Débitos y partidas a pagar	1.903.775	20.290.923	98.328.486	69.672.966	47.860.631	238.056.781

2015.31.12 / 31.12.2015:

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 (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Kreditu- erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste batzuk / Otros		
				Beste finantza- pasibo batzuk (19. oharra) / Otros pasivos financieros (Nota 19)	Merkataritza- hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	
Zorrak eta ordaintzeko abiatzeak / Débitos y partidas a pagar	1.601.192	22.802.319	78.758.371	71.496.951	62.260.364	236.919.197

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.

17.2. FINANTZA-PASIBOAK EPEMUGEN ARABERA SAILKATZEA

Honela sailkatzen dira finantza-pasiboak epemugen arabera:

17.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

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

2016.12.31 / 31.12.2016:

	Euroak / Euros						
	2017	2018	2019	2020	2021	> 2022	Guztira / Total
<u>Epe luzeko eta laburreko zorrak / Deudas a largo y corto plazo:</u>							
• Kreditu erakundeekiko zorrak (18. oharra) / <i>Deudas con entidades de crédito (Nota 18)</i>	23.746.363	19.090.767	19.085.161	16.043.490	14.801.225	25.852.403	118.619.409
• Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / <i>Otros pasivos financieros (Nota 19)</i>	57.577.351	4.448.902	6.798.699	2.382.813	368.976	-	71.546.741
Guztira / Total	81.323.714	23.539.669	25.883.860	18.426.302	15.170.201	25.852.403	190.196.150
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
• Hornitzaileak / <i>Proveedores</i>	15.430.524	-	-	-	-	-	15.430.524
• Hornitzaileak, taldeko enpresak, epe laburrean / <i>Proveedores, empresas del grupo a corto plazo</i>	10	-	-	-	-	-	10
• Beste hartzekodun Acreedores varios	-	-	-	-	-	-	-
• Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / <i>Personal remuneraciones pendientes de pago</i>	32.430.097	-	-	-	-	-	32.430.097
• Bezeroen aurrerakina / <i>Anticipo de clientes</i>							
Guztira / Total	47.860.631	-	-	-	-	-	47.860.631
Guztira / Total	129.184.345	23.539.669	25.883.860	18.426.302	15.170.201	25.852.403	238.056.781

2015.12.31 / 31.12.2015:

	Euroak / Euros						
	2016	2017	2018	2019	2020	> 2021	Guztira / Total
<u>Epe laburreko zorrak / Deudas a corto plazo:</u>							
• Kreditu erakundeekiko zorrak (18. oharra) / <i>Deudas con entidades de crédito (Nota 18)</i>	12.225.104	16.816.301	17.119.477	12.819.477	12.819.477	29.760.854	101.560.690
• Beste finantza-pasibo batzuk (19. oharra) / <i>Otros pasivos financieros (Nota 19)</i>	55.071.100	-	5.595.382	11.864.550	567.111	-	73.098.143
Guztira / Total	67.296.204	16.816.301	22.714.859	24.684.027	13.386.588	29.760.854	174.658.833
<u>Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</u>							
• Hornitzaileak / <i>Proveedores</i>	16.778.525	-	-	-	-	-	16.778.525
• Hornitzaileak, taldeko enpresak, epe laburrean / <i>Proveedores, empresas del grupo a corto plazo</i>	2.983.263	-	-	-	-	-	2.983.263
• Zenbait Hartzekodun / <i>Acreedores varios</i>	-	-	-	-	-	-	-
• Langileria (ordaintzeke dauden ordainsariak) / <i>Personal remuneraciones pendientes de pago</i>	-	-	-	-	-	-	-
• Bezeroen aurrerakina / <i>Anticipo de clientes</i>	42.498.576	-	-	-	-	-	42.498.576
Guztira / Total	62.260.364	-	-	-	-	-	62.260.364
Guztira / Total	129.556.568	16.816.301	22.714.859	24.684.027	13.386.588	29.760.854	236.919.197

**17.3. GALERA ETA IRABAZI GARBIAK
FINANTZA-PASIBOEN
KATEGORIEN ARABERA**

2016ko ekitaldian, arestian zehaztutako finantza-pasiboen ondoriozko galerak eta irabaziak 3.837 mila euro izan dira (3.412 mila euro 2015eko ekitaldian), gutxi gorabehera, finantza-gastuak direla-eta, interes-tasa efektiboaren metodoa aplikatuta.

**17.3. PÉRDIDAS Y GANANCIAS NETAS
POR CATEGORÍAS DE PASIVOS
FINANCIEROS**

Durante el ejercicio 2016, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente han ascendido a 3.837 miles de euros (3.412 miles de euros durante el ejercicio 2015), aproximadamente, en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

18. KREDITU-ERAKUNDEEKIKO ZORRAK
18. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Hauek dira, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, sozietateak kreditu-erakundeekin, ia denak, haren akziodunak diren finantza-erakundeekin (14. eta 21. oharra) zituen zorrak, zehatz-mehatz:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los detalles de las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, en su práctica totalidad con las entidades financieras que forman parte de su accionariado (Nota 14 y 21), son los siguientes:

2016.12.31 / 31.12.2016:

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

2015.12.31 / 31.12.2015:

	Euroak / Euros			
	Epemuga / Vencimiento			
	Muga / Límite	12 hilabete baino gutxiago / Menos de 12 meses	12 hilabete baino gehiago / Más de 12 meses	Guztira / Total
Maileguak eta hipoteka-kredituak / Préstamos y créditos hipotecarios	108.756.929	9.047.208	89.335.586	98.382.794
Kudeaketa-kreditua / Crédito de gestión	10.000.000	3.000.000	-	3.000.000
Interesengatiko zorra / Deuda por intereses	-	177.896	-	177.896
Guztira / Total	118.756.929	12.225.104	89.335.586	101.560.690

Kanpoko finantzaketa hori merkatuko interes-tasetan dago kontratatuta. 2016ko ekitaldian, batez besteko interes-tasa % 3,36 izan da (% 3,19 2015eko 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 2016 ha sido del 3,36 % (3,19% en el ejercicio 2015). La deuda por intereses indicada en los cuadros anteriores se corresponden 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.

19. BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK

Hauxe zen balantze erantsietako epigrafe honetako saldoaren osaera 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n:

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjuntos, es la siguiente:

	Euroak / Euros		
	Oharra / Nota	2016.12.31 / 31.12.2016	2015.12.31 / 31.12.2015
Epe luzeko finantzak eta AROC erosketa aukerak / <i>Finanzas a largo plazo y opciones de compra AROC.</i>	8	<u>1.903.775</u>	<u>1.601.192</u>
Subtotal ez arrunta / <i>Subtotal no corriente</i>		1.903.775	1.601.192
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak / <i>Deudas transformables en subvenciones</i>	15	34.670.237	27.353.019
Bankukoak ez diren beste finantza-pasibo batzuk / <i>Otros pasivos financieros no bancarios</i>	19.1	12.095.615	21.036.940
Aurrerakin itzulgarriak / <i>Anticipos reintegrables</i>	19.2	22.900.000	23.100.000
Epe laburreko fidantzak / <i>Fianzas a corto plazo</i>		<u>7.114</u>	<u>6.992</u>
Subtotal arrunta / <i>Subtotal corriente</i>		69.672.966	71.496.951
Guztira / <i>Total</i>		71.576.741	73.098.143

19.1. **BESTE FINANTZA-PASIBO BATZUK**

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, epigrafe honek kontratistei deskontu-lerroengatik ordaindu beharreko kontuak biltzen zituen. Iraungi ziren eta sozietateak obren adjudikaziodun diren eraikitzaileei zor zizkien ziurtapenen zenbatekoari dagozkio. Ziurtapenen epemuga normala, 30 egunekoa, burututakoan, eraikitzaileok deskontatu ahal izan dituzte, finantza-erakundeek eta Eusko Jaurlaritzak 2005eko urtarrilaren 3an sinatu zuten etxebizitzak sustatu, eskuratu eta birgaitzeko finantza-lankidetzako hitzarmenari heltzen dioten deskontu-lerroen polizaren babesean; hitzarmena zenbait aldiz berritu da, eta gaur egun indarrean dagoena Uztailaren 21eko 146/2015 Dekretua da, zeinaren bidez indarraldi berri bat, 2016ko abenduaren 31n bukatzen dena, ezartzen den. Deskontu-lerro horien gehieneko epemuga 3 edo 4 urtekoa

19.1. **OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este epígrafe recoge las cuentas a pagar a contratistas por líneas de descuento, correspondiendo éstas al importe de las certificaciones de obra vencidas y adeudadas por la Sociedad a los constructores adjudicatarios de obras, las cuales, una vez producido el vencimiento normal de las certificaciones, fijado en 30 días, han podido ser descontadas por éstos al amparo de las pólizas de líneas de descuento acogidas al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las Entidades Financieras y el Gobierno Vasco con fecha 3 de enero de 2005, con diversas renovaciones, siendo la actual vigente, el Decreto 146/2015, de 21 de Julio, en el que se establece un nuevo plazo de vigencia que finaliza el 31 de

da edo, lehen gertatzen bada, etxebizitzaren eskriturak egiten diren data; epe laburrean sailkatzea da ezarritako irizpide orokorra.

Deskontu-linea horiek diru-laguntzak jaso ditzakete, 2016ko abenduaren 31ko finantza-lankidetzako hitzarmenaren baldintzen barruan daudelako. Zehazki, sozietatearen kasuan, errentamendurako gizarte-etxebizitzaren sustapenak finantzatzeko xede duten deskontu-lerroak laguntzen dira diruz.

Era berean, epigrafe honek sortutako eta ordaindu gabeko interesen periodifikatzea biltzen du, 16.000 eurokoa (35.590 2015eko ekitaldian). Hauek dira xedatutako mugak, iraungipenak eta zenbatekoak:

diciembre 2016. 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 del 31 de diciembre de 2016. 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.

Asimismo, este epígrafe recoge la periodificación de los intereses devengados y no pagados por importe de 16.000 euros (35.590 en el ejercicio 2015). Los límites, vencimientos e importes dispuestos son los siguientes:

Epemuga / Vencimiento	Euroak / Euros			
	2016.12.31 / 31.12.2016		2015.12.31 / 31.12.2015	
	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto	Muga / Límite	Xedatuta / Dispuesto
2016	E/A / N/A	E/A / N/A	7.500.000	4.611.089
2017	-	-	8.407.000	5.219.089
2018	4.307.000	3.958.827	27.950.000	11.206.762
2019	15.275.000	6.254.900	-	-
2020	29.375.000	1.881.906	-	-
Guztira / Total	48.957.000	12.095.633	43.857.000	21.036.940

19.2. AURRERAKIN ITZULGARRIAK

2016ko abenduaren 31n, "Aurrerakin itzulgarriak" kapituluan Eusko Jaurlaritzak, sozietatearen akzioduna baita (14. oharra) emandako bi aurrerakin itzulgarri zeuden erregistratuta: bata 14.700.000 eurokoa zen eta 2016ko ekitaldian eman zen, iraungipena 2017ko azaroan duela (14.800.000 eurokoa 2015ko abenduaren 31n); eta bestea, 8.200.000 eurokoa (8.300.000 eurokoa 2015eko

19.2. ANTICIPOS REINTEGRABLES

A 31 de diciembre de 2016 en el capítulo "Anticipos reintegrables" figuran registrados dos anticipos reintegrables concedidos por el Gobierno Vasco, a su vez accionista de la Sociedad (Nota 14), por importes de 14.700.000 euros, concedido en el ejercicio 2016 y con vencimiento en Noviembre de 2017 (14.800.000 euros, al 31 de diciembre de 2015), y 8.200.000 euros (8.300.000 euros al 31 de diciembre de

abenduaren 31n), 2016(e)ko ekitaldian eman zen, eta iraungipena 2017ko abenduan duelarik. Aurrerakin hauek merkatuko interestasa jasaten dute, bere ezeztapen arte. 2016 ekitaldian sortutako interesak 177.522 eurokoa izan da (2015 ean 191.462 eurokoa izan zen).

2015), concedido en el ejercicio de 2016 y con vencimiento en Diciembre de 2017. Estos anticipos devengan un tipo de interés de mercado, hasta su cancelación. El importe de los intereses satisfechos en el ejercicio 2016 asciende a 177.522 euros (191.462 euros en el ejercicio de 2015).

20. HORNITZAILEEI ORDAINTZEKO BATEZ BESTEKO ALDIARI BURUZKO INFORMAZIOA

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

20. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016	2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015
	EGUNAK / DÍAS	EGUNAK / DÍAS
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko aldia / Periodo medio de pago a proveedores	15	14
Ordaindutako eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pagadas	16	16
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa / Ratio de las operaciones pendientes de pago	4	5
	EUROAK / EUROS	EUROAK / EUROS
Egindako ordainketen guztizkoa / Total pagos realizados	74.955.803	42.456.299
Egiteke dauden ordainketen guztizkoa / Total pagos pendientes	6.919.431	9.904.623

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

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

21. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK ETA ERAGIKETAK

21.1. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO SALDOAK

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, hauek ziren, zehatz-mehatz, lotutako erakundeekiko saldo hartzekodun eta zordun nagusiak:

21. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES Y VINCULADAS

21.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los detalles de los principales saldos acreedores y deudores con entidades vinculadas, son los siguientes:

2016.12.31 / 31.12.2016:

Euroak / Euros									
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)									
	Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (22. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Notas 19 y 25)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 19.2)	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A. (12.oharra) / (Nota 12)	7.321.914	-	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	7.321.914	-	-	-	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	1.955.966	196.243	24.096.693	(10)	-	(34.670.237)	(22.900.000)	(6.022.875)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	(117.511.163)	-	-	-
Guztira / Total	-	-	196.243	24.096.693	(10)	(117.511.163)	(34.670.237)	(22.900.000)	(6.022.875)
Guztira / Total	7.321.914	1.955.966	196.243	24.096.693	(10)	(117.511.163)	(34.670.237)	(22.900.000)	(6.022.875)

2015.12.31 / 31.12.2015:

Euroak / Euros								
Zorduna / (Hartzekoduna) / Deudor (Acreedor)								
Bezeroak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.1)	Zordunak / Deudores	Emandako diru-laguntzengatik kobratu beharreko kontuak (22. oharra) / Cuentas a cobrar por subvenciones concedidas (Nota 22)	Hornitzaileak, taldeko enpresak eta lotutakoak / Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Kreditu-erakundeekiko zorrak (18. oharra) / Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros Deudas por subvenciones (Notas 19 y 25)	Beste finantza-pasibo batzuk (19.2 oharra) / Otros pasivos financieros anticipos reintegrables (Nota 19.2)	Bezeroen aurrerakinak / Anticipos de clientes
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas								
• Orubide, S.A. (1 eta 27.oharra) / (Nota 1 y 27)	3.179.607	-	-	(2.983.263)	-	-	-	-
• Alokabide, S.A. (12.oharra) / (Nota 12)	9.023.969	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	12.203.576	-	-	(2.983.263)	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas								
• Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco	-	2.009.336	204.212	20.498.500	-	(27.353.019)	(23.100.000)	-
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	(100.764.812)	-	-	(10.416.625)
Guztira / Total	-	2.009.336	204.212	20.498.500	(100.764.812)	(27.353.019)	(23.100.000)	(10.416.625)
Guztira / Total	12.203.576	2.009.336	204.212	20.498.500	(2.983.263)	(27.353.019)	(23.100.000)	(10.416.625)

21.2. LOTUTAKO ALDERDIEKIKO ERAGIKETAK

Sozietateak 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n bukatutako urteko ekitaldietan lotutako alderdiekin erregistratutako transakzio nagusiak hemen zehazten direnak izan dira:

21.2. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las principales transacciones registradas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 con partes vinculadas, son las que se detallan a continuación:

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

Euroak / Euros									
Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)									
	Alokairuengatikoko diru-sarrerak / Ingresos por arrendamientos	Etxebizitza-salmentagatikoko diru-sarrerak / Ingresos por venta de viviendas	Beste diru-sarrera osagarri batzuk / Otros ingresos accesios	Higiezinaren Inbertsioak Salmenta etekina / Beneficio venta Inversiones Inmobiliarias	Finantza-sarrerak / Ingresos financieros	Inputazioa diru-laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisio-namientos	Ustiapeneko beste gastu batzuk / Otros gastos de explotación	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas									
• Alokabide, S.A.	1.575.861	2.202.507	1.009.398	992.767	-	-	-	-	-
Guztira / Total	1.575.861	2.202.507	1.009.398	992.767	-	-	-	-	-
Akziodunak / Accionistas									
• Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco	-	-	-	-	132.002	(2.430.794)	(6.022.875)	(14.876)	(177.522)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Guztira / Total	-	-	-	-	132.002	(2.430.794)	(6.022.875)	(14.876)	(177.522)
Guztira / Total	1.575.861	2.202.507	1.009.398	992.767	132.002	(2.430.794)	(6.022.875)	(14.876)	(177.522)

2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros				
	Zorduna / (Hartzekoduna) / Ingreso (Gasto)				
	INegozio-zifren zenbateko garbia / Importe neto de la cifra de negocios	Ustiapeneko beste diru-sarrera batzuk / Otros ingresos de explotación	Inputazioa diru-laguntzak / Imputación subvenciones	Hornikuntzak / Aprovisio-namientos	Finantza-gastuak / Gastos financieros
Lotutako erakundeak / Entidades Vinculadas	-	316.051	-	(612.668)	-
• Orubide, S.A.	15.223.242	963.574	-	(6.661)	-
• Alokabide, S.A.					
Guztira / Total	15.223.242	1.279.625	-	(619.329)	-
Akziodunak / Accionistas					
• Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco	-	-	3.132.989	-	(191.462)
• Gainerako akziodunak / Resto de accionistas	-	-	-	-	(3.004.757)
Guztira / Total	-	-	3.132.989	-	(3.196.219)
Guztira / Total	15.223.242	1.279.625	3.132.989	(619.329)	(3.196.219)

"Ustiapenen beste diru sarrerak – Ohiko kudeaketa eta beste diru sarrerak" epigrafeak, Alokabide, S.A. eta 2015.ean baita Orubide, SA enpresei 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. Eskaintako zerbitzuak aldean kontratu pribatu batean jaso dira. Bertan emandako zerbitzuak eta beraientatik ordaindu beharrekoa zehazten da.

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

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

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, administrazio kontseiluko kideek ez dute ez kontseilari izateagatiko 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 las sociedades vinculadas Alokabide, S.A. y en el ejercicio 2015 también a Orubide, 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.

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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 a la normativa en vigor. Las retribuciones del cargo de Director General se detallan a continuación:

		Kideak / Miembros	Soldatak / Sueldos y salarios	Kalte-ordainak / Indemnizaciones	EZko asegurua prima / Prima del Seguro de RC	Pentsio- planak / Planes de pensiones	Guztira / Total
2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección		85.473	-	-	-	85.473
2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016	Goi- zuzendaritza / Alta Dirección		90.148	-	-	-	90.148

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, 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ez da administrazio-kontseiluko kideentzako kargua uzteagatik kalte-ordainik egon, ezta ondare-tresnen bidezko ordainketarik ere. Gainera, 2016ko eta 2015eko ekitaldietan, administrazio-kontseiluko kideek ez dute ez sozietatearekin eta lotutako elkarteekin trafiko arruntez kanpoko eragiketarik egin, ezta merkatukoez bestelako baldintzak dituenik ere.

Bestalde, 2016ko eta 2015eko 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.

Ekitaldian finantza-eragiketengatik egin diren eta urteko kontu honetan agertzen diren saldo eta transakzio gehienak akziodunak diren eta administrazio-kontseiluan

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 nº 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 2016 y 2015 no han existido indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, durante los ejercicios 2016 y 2015 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 2016 y 2015 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

La mayor parte de los saldos y transacciones realizadas en el ejercicio por operaciones financieras y que figuran en las presentes cuentas anuales, se han realizado

ordezkariak dituzten finantza-erakundeekin egin dira.

con las entidades financieras a la vez accionistas y cuyos representantes forman parte del Consejo de Administración.

21.4. ADMINISTRATZAILEEN INTERES-GATAZKAKO EGOEREI BURUZKO INFORMAZIOA

Kapital-sozietateei buruzko legearen 229.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, jakinarazten da 2016ko eta 2015eko ekitaldietan ez sozietatearen administratzaileek ez haiei lotutako pertsonak ez dutela eduki inolako gatazka-egoerarik, ez zuzenean ez zeharka, sozietatearen interesarekin.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante los ejercicios 2016 y 2015 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

21.5. KONTRATUEN MOLDAKETA EDO EBAZPENA

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

21.5. MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONTRATOS

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

22. ZERGA-EGOERA

2016ko 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.

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, administrazio publikoekiko saldoek kontzeptu hauek zeuzkaten:

22. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2016 se ha liquidado según la Norma Foral, 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros			
	2016.12.31 / 31.12.2016		2015.12.31 / 31.12.2015	
	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (A creadores)	Zordunak / Deudores	(Hartzekodunak) / (A creadores)
Ez-arrunta / No corriente:				
• Zerga geroratuagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (pasivos) por impuesto diferido				
• Denbora-diferentzia kengarriengatiko aktiboak / Activos por diferencias temporarias deducibles	1.532.691	-	1.304.150	-
• Konpentsatu beharreko galerengatiko kreditua / Crédito por pérdidas a compensar	1.043.455	-	-	-
• Denbora-diferentzia zergapegarriengatiko pasiboa (15. oharra) / Pasivo por diferencias temporarias imponibles (Nota 15)	-	(8.200.052)	-	(7.338.600)
Guztira / Total	2.576.146	(8.200.052)	1.304.150	(7.338.600)
Arrunta / Corriente:				
• Zerga arruntagatiko aktiboak (pasiboak) / Activos (Pasivos) por impuesto corriente	876	-	-	(627.258)
Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk (zorrak) / Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				

• Zorduna emandako diru-laguntzengatik (15. oharra) / <i>Deudor por subvenciones concedidas (Nota 15)</i>				
• Programa-kontratuengatik diru-laguntzak / <i>Subvenciones por contratos programa</i>	16.700.288	-	19.168.849	-
• Beste diru-laguntza batzuk / <i>Otras subvenciones</i>	7.396.405	-	1.329.651	-
Guztira / Total	24.096.693	-	20.498.500	-
• Ogasun Publikoa, BEZagatik / <i>Hacienda Pública, por IVA</i>	941.559	(421.850)	571.582	(1.309.165)
• Pertsona fisikoen errentaren gaineko zergagatik egindako atxikipeak / <i>Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas</i>	-	(79.356)	-	(68.162)
• Ogasun publikoa diru-laguntzengatik/ <i>Hacienda pública por subvenciones</i>	-	-	-	-
• Zerga munizipalak / <i>Impuestos municipales</i>	-	-	-	-
• Gizarte Segurantzako erakundeak / <i>Organismos de la Seguridad Social</i>	-	(90.483)	-	(91.231)
Guztira / Total	25.038.252	(591.689)	21.070.082	(1.468.558)
Guztira / Total	25.039.128	(591.689)	21.070.082	(2.095.816)

22.1. MOZKINEN GAINEN ZERGA

Hemen aurkezten dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietako diru-sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren arteko berdinkatzeak, ekitaldi horietako sozietateen gaineko zergako zerga-oinarriekin batera:

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

22.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Las conciliaciones entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2016 y 2015 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros		
	Galera- irabazien kontua / <i>Cuenta de pérdidas y ganancias</i>	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / <i>Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto</i>	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / <i>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</i>	2.449.598	2.279.284	4.728.882
Sozietateen gaineko zerga / <i>Impuesto sobre sociedades</i>	(1.356.199)	886.386	(469.813)
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak / <i>Aumentos por diferencias permanentes</i>	-	-	-
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / <i>Dismunicaciones por diferencias permanentes</i>	88.051	-	88.051
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / <i>Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores</i>			
• Hornidurak / <i>Provisiones</i>			
• Emaizari egotzitako diru-laguntzak / <i>Subvenciones imputadas al resultado</i>	(2.653.827)	-	(2.653.827)
	-	-	-
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / <i>Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores</i>			
• Emaizari egotzitako diru-laguntzak / <i>Subvenciones imputadas al resultado</i>	-	(2.430.794)	(2.430.794)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / <i>Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio</i>			
• Hornidurak / <i>Provisiones</i>	(81.379)	-	(81.379)
• Emandako diru-laguntzak / <i>Subvenciones concedidas</i>	-	(734.876)	(734.876)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko gehiketak / <i>Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio</i>			
• Hornidurak / <i>Provisiones</i>	3.551.423	-	3.551.423
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / <i>Subvenciones, donaciones y legados</i>	-	-	-
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) / <i>Base imponible (Resultado fiscal)</i>	1.997.667	-	1.997.667
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko Erreserba (*) / <i>Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)</i>	(302.536)		
Zerga-oinarri negatiboak / <i>Bases imponibles negativas</i>	(1.695.131)		
ZERGA-OINARRIA / (BASE IMPONIBLE)	-		
Karga-tipoa / <i>Tipo de gravamen</i>	28%		
KUOTA OSOA / <i>CUOTA INTEGRA</i>	-		

2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros		
	Galera-irabazien kontua / Cuenta de pérdidas y ganancias	Ondare garbiari egotzitako sarrerak eta gastuak / Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Guztira / Total
Ekitaldiko sarreren eta gastuen saldoa / Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.658.268	(1.326.518)	1.331.750
Sozietateen gaineko zerga / Impuesto sobre sociedades	269.061	(515.868)	(246.807)
Diferentzia iraunkorregatiko gehikuntzak (*) / Aumentos por diferencias permanentes (*)	108.304	-	108.304
Diferentzia iraunkorregatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias permanentes	-	-	-
Denbora-diferentziengatiko gehikuntzak / Aumentos por diferencias temporarias con origen			
• Hornidurak / Provisiones	2.407.964	-	2.407.964
• Beste batzuk / Otros	94.616	-	94.616
Aurreko ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores			
• Hornidurak / Provisiones	(1.220.178)	-	(1.220.178)
Ekitaldian sortutako denbora-diferentziengatiko murrizketak / Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio			
• Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / Subvenciones, donaciones y legados	-	1.842.386	1.842.386
Zerga-oinarria (emaitza fiskala) (*) / Base imponible Previa (Resultado fiscal) (*)	4.318.035	-	4.318.035
Enpresa-kapitalizazioa sustatzeko erreserba (*) / Reserva para fomentar la capitalización empresarial (*)	(239.244)		
ZERGA-OINARRIA / BASE IMPONIBLE	4.078.791		
Karga-tasa / Tipo de Gravamen	28%		
KUOTA OSOA / CUOTA INTEGRAL	1.142.061		
Kuota-mugadun kenkariak / Deducciones con limite de cuota	(513.928)		
KUOTA ERAGINKORRA / CUOTA EFECTIVA	628.133		
Konturako atxikipeak eta ordainketak / Retenciones y pagos a cuenta	(875)		
ORDAINDU BEHARREKO SOZETATEEN GAINEKO ZERGA / IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES A PAGAR	627.258		

(*) 2015ean amaitutako ekitaldiko memoriari dagokionez aldatuta /

(*) modificado respecto a la memoria del ejercicio terminado 2015

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan aitortutako diru-sarrera eta gastu guztien eta sozietateen gainera zergagatiko gastuaren arteko berdinkatzeak:

Las conciliaciones entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	Euroak / Euros	
	2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016	2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015
KUOTA LIKIDOA / CUOTA LIQUIDA	-	1.142.061
Ekitaldian aplikatutako eta zerga geroratu gisa ez aitortutako kenkariak / Deducciones aplicadas en el ejercicio no reconocidas como Impuesto diferido	-	(513.928)
Zerga geroratuen aldakuntza / Variación de impuestos diferidos		-
• Zerga geroratuengatik aktiboak PL efektuarekin / Activos por impuestos diferidos con efecto PL	(228.541)	(359.072)
• Ondare garbiari zuzenean egotzi ez zaizkion zerga geroratuengatik pasiboak / Pasivos por impuestos diferidos No imputados directamente a Patrimonio Neto	-	-
Aurreko ekitaldiko IS erregularizazioa / Regularización IS ejercicio anterior	(84.203)	-
Kreditu fiskalaren aktibazioa Zerga-oinarri negatiboengatik / Activación de crédito fiscal por Bases imponibles negativas	(1.043.455)	-
Mozkinen gainera zerga / Impuesto sobre beneficios	(1.356.199)	269.061

Sozietateak, 2015eko ekitaldiko sozietateen gainera zergaren aitortzean, abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gainera zergari buruzkoak, 51. artikuluan ezarritakoaren arabera, zerga-oinarriaren kenketari heldu zion; gutxi gorabehera 239.244 kendu ziren, hau da, zerga-ondorioetarako ondare garbiaren gehikuntzaren zenbatekoaren % 10, aurreko bi ekitaldien zerga-ondareen batez bestekoari dagokionez. Zerga-onura horren ondorioz, 2.392.441 euro xedatu behar ditu, gutxi gorabehera, erreserba xedaezin batera, gutxienez bost urteko epean 2015eko ekitalditik (3. oharra).

La Sociedad se acogió, en la declaración del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2015 de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a la deducción de la base imponible de un importe de 239.244 euros, aproximadamente, correspondiente al 10% del importe del incremento de su patrimonio neto a efectos fiscales respecto a la media de los patrimonios fiscales de los dos ejercicios anteriores. Dicho beneficio fiscal obliga a destinar una cantidad de 2.392.441 euros, aproximadamente, a una reserva indisponible por un plazo mínimo de cinco años desde el ejercicio 2015 (Nota 3).

22.2. ZERGA GERORATUENGATIKO AKTIBOAK ETA PASIBOAK

Hauek ziren, 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, balantze erantsietako "Zerga geroratuagatik aktiboak" eta "Zerga geroratuagatik pasiboak" epigrafeetako

22.2. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición del saldo de los epígrafes "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" de los balances adjuntos,

saldoaren osaera eta data horietan amaitutako urteko ekitaldietan egondako mugimenduak:

así como los movimientos producidos en los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, se muestran a continuación:

2016ko Ekitaldia / Ejercicio 2016:

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

2015ko Ekitaldia / Ejercicio 2015:

	Euroak / Euros				
	Saldoa / Saldo al 31.12.2014	Eransketak/ Adiciones	Kentzeak / Retiros	Erregularizazioak /Regularizaciones	Saldoa / Saldo al 31.12.2015
Zerga geroratuagatik aktiboak / Activos por impuesto diferido:					
• Denbora-diferentziak / <i>Diferencias temporarias</i>	945.077	700.723	(341.650)	-	1.304.150
• Kenkariak eta bonifikazioak / <i>Deducciones y bonificaciones</i>		-	-	-	-
• Zerga-oinarri negatiboengatik <i>kreditua / Crédito por bases impositivas negativas</i>		-	-	-	-
• Beste batzuk / <i>Otros</i>		-	-	-	-
Zerga geroratuagatik pasiboak / Pasivos por impuesto diferido:					
• Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak / <i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	(7.854.468)	(361.369)	877.237		(7.338.600)

Zerga-oinarriak:

2016ko eta 2015eko abenduaren 31n, sozietateak ez zeukan konpentsatu beharreko zerga-oinarri negatiborik. Memoria honetako 1. eta 27. oharretan deskribatutako fusioaren ondorioz, ORUBIDE sozietate xurgatuak zerga-oinarri hauek ekarri ditu:

Bases impositivas:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no dispone de bases impositivas negativas pendientes de compensar. Fruto de la fusión descrita en las Notas 1 y 27 de esta memoria la sociedad absorbida ORUBIDE, ha aportado las siguientes bases impositivas.

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

Fusionatutako sozietateak ez du fusioan zerga geroratuagatik aktiborik ekarri, beharrezko baldintzak gertatu ez direlako, fusionatutako sozietatearen administratzaileek egindako

La sociedad fusionada no aporta en la fusión activo por impuesto diferido alguno al no darse las condiciones necesarias en base a las estimaciones realizadas por los

zenbatespenetan oinarrituta.

2016ko ekitaldietan VISESAren administratzaileek 2016ko abenduak 31 arteko zerga-onarrien itzulpena baloratu dute eta zerga ezberdintasunak daudenez eta indarrean dauden epe fiskalak kontuan hartuz, zerga diferituko aktiboa aitortu dute egiteke dauden zergengatik.

Beste zerga-onura batzuk:

Gainera, egin den inbertsio-bolumena eta indarrean dagoen zerga-legeriak ezartzen dituen urteko mugak direla-eta, sozietateak etorkizuneko ekitaldietan 2015eko ekitaldian eta aurrekoetan sortutako kenkariak erabiltzeko eskubideari eutsi dio. Kenkari horiek ez dira erabili edo aktibatu, sozietatearen administratzaileen ustez 2016ko abenduaren 31n ez zelako gertagarria etorkizunean berreskuratzea, eta sozietateen gaineko zergari dagozkien kuotetatik kendu ahalko dira, legeak xedatutako epeetan, muga aplikagarriak gainditzen ez badute; 446.686 euro dira (168.895 euro 2015eko abenduaren 31n).

Arestian adierazitako zerga geroratuengatik aktiboak ez ziren 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n balantzeetan erregistratu, sozietatearen administratzaileen ustez ez dagoelako zentzuz arrazoituta datozen hamar ekitaldietan berreskuratu ahalko direnik.

Indarrean dagoen legerian ezartzen denaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatutzat jo harik eta aurreztutako 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 ikuskapenengatik zerga-pasiborik; ondorioz, 2013ko ekitaldiko urteko kontuek ez dute kontzeptu horrengatik hornidurarik islatzen.

administradores de la sociedad fusionada.

En el ejercicio 2016 los administradores de VISESA han evaluado la recuperabilidad de estas bases imponibles existentes al 31 de diciembre de 2016 y en la medida en que existen diferencias imponibles y considerando los plazos fiscales vigentes han procedido a reconocer un activo por impuesto diferido por los importes pendientes de utilización.

Otros beneficios fiscales:

Adicionalmente, dado el volumen de inversiones realizado y los límites anuales de deducción que impone la legislación fiscal vigente, la Sociedad mantiene el derecho a utilizar en futuros ejercicios deducciones generadas en el ejercicio 2015 y anteriores. Estas deducciones no utilizadas y no activadas al considerar los Administradores de la Sociedad que no es probable su recuperación futura al 31 de diciembre de 2016, que ascienden a 446.686 euros (168.895 euros al 31 de diciembre de 2015), podrán deducirse de las cuotas correspondientes al Impuesto sobre Sociedades, en los plazos previstos por la ley, siempre que no excedan de los límites aplicables.

Los activos por impuestos diferidos indicados anteriormente no han sido registrados en los balances al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por considerar los Administradores de la Sociedad que su recuperabilidad no está razonablemente asegurada en los próximos diez ejercicios.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2013 no reflejan provisión alguna por este concepto.

23. DIRU-SARRERAK ETA GASTUAK

Hemen banakatzen da 2016ko eta 2015eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe batzuen edukia:

23.1. NEGOZIO-ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA - SALMENTAK

2016ko eta 2015eko ekitaldietan egindako salmentengatik diru-sarrerak Euskal Autonomia Erkidegoan banatzen dira osorik. Honela banakatzen dira salmentak izakin- eta jarduera-motaren arabera:

23. INGRESOS Y GASTOS

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

23.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS- VENTAS

Los ingresos por las ventas realizadas durante los ejercicios 2016 y 2015 se distribuyen íntegramente en el País Vasco. El desglose de las ventas por tipo de existencias y actividades, presenta el siguiente desglose:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
Sustapenen salmenta / Venta de promociones:		
• Etxebizitzak eta lotutako elementuak / Viviendas y elementos vinculados	53.178.544	48.598.091
• Elementu askeak (*) / Elementos libres (*)	3.280.746	2.183.512
• Energia salmenta / Ventas de energia	227.682	250.946
Beste salmenta batzuk / Otras ventas	69.960	12.870
Lursailak eta orubeak / Terrenos y solares	21.091.525	-
Guztira / Total	77.848.457	51.045.419

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

Halaber, negozio-zifrak ondareetako trukatzeko ez monetarioagatik 1.330 milaka euroko zenbatekoa sartzen du, (2015ean 1.283 milaka euro) egokia batez ere bi sustapenetan egindako lanaren espeziatutako ordainketa bezala aparkaleku plaza ematea.

Asimismo, la cifra de negocios incluye un importe por permuta de bienes no monetarios de 1.330 miles de euros, (1.283 miles de euros en 2015) correspondiente principalmente a la entrega de plazas de aparcamiento como pago en especie de la obra ejecutada en dos promociones.

23.2. ERAIKINEN EROSKETAK

Erakundeak ez du oro har eraikinik erosten, salbu eta Eusko Jaurlaritzak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzetara aplikatu ahal zaizkien lehentasunez erosteko eskubideak (eroslehetasun-eskubidea ere esaten zaio) eta atzera eskuratzeko eskubideak

23.2. COMPRAS DE EDIFICIOS

La entidad no realiza compra de edificios con carácter general salvo las adquisiciones en virtud de la ejecución de los derechos de tanteo (también llamado derecho de adquisición preferente) y derechos de retracto aplicable a las viviendas de promoción oficial

gauzatzearen araberako eskurapenak. Lehenetasunez erosteko eskubide hori edozein motatako babes ofizialeko etxebizitzetarako da aplikagarria, araubide orokorrekoak, gizarte-etxebizitzak zein araubide ofizialekoak (1988ko maiatzaren 12tik aurrera BOE gisa sailkatuak) izan. Lehenetasunez erosteko eskubide hori gauzatzeko epea 30 egunekoa da eskuarki. Erosleak ez badu jakinarazteko betebeharra betetzen eta Eusko Jaurlaritza beste bide batez jabetzen bada saldu egin dela, atzera eskuratzeko eskubidea baldintza beretan gauzatu ahalko du. Ildo horretan, 2016ko ekitaldian etxebizitzak lehenetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatuz eskuratu dira.

promovidas por el Gobierno Vasco. Este Derecho de Adquisición Preferente es aplicable a cualquier tipo de Vivienda de Protección Oficial, ya sea de régimen general o de las llamadas viviendas sociales o de régimen especial, calificadas como V.P.O. a partir de 12 Mayo 1988. El plazo de ejecución de este derecho de tanteo es de 30 días con carácter general. Si el comprador incumple con el deber de notificación y el Gobierno Vasco se entera por cualquier otro medio de la realidad de la venta, podrá ejercer igualmente el derecho de retracto en las mismas condiciones. En este sentido, en el ejercicio 2016 se han adquirido viviendas por ejecución de estos derechos de tanteo y retracto.

23.3. ARIBIDEKO SUSTAPENETAKO ETA ERAIKITAKO ERAIKINETAKO IZAKINEN ALDAKETA

2016ko eta 2015eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

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

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
Aribideko sustapenetako eta eraikitako eraikinetako izakinen aldaketa / <i>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</i>	68.852.602	23.244.174
Narriadura / <i>Deterioro:</i>		
• Aribideko sustapenetakoa (12. oharra) / <i>De promociones en curso (Nota 12)</i>	463.315	210.133
• Eraikitako eraikinena (12. oharra) / <i>De edificios construidos (Nota 12)</i>	-	286.392
Guztira / <i>Total</i>	463.315	496.525
Guztira / <i>Total</i>	69.315.917	23.740.699

23.4. HORNIKUNTZAK

2016ko eta 2015eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuetako epigrafe honek kontzeptu hauek biltzen ditu:

23.4. APROVISIONAMIENTOS

Este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, recoge los siguientes conceptos:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
<u>Lursailen eta orubeen kontsumoa / Consumo de terrenos y solares:</u>		
• Lursailen eta orubeen erosketa / <i>Compra de terrenos y solares</i>	28.499.506	-
• Hirugarrenek egindako bestelako obrak eta zerbitzuak / <i>Otras obras y servicios realizados por terceros</i>	156.245	8.387.389
• Lursailen eta orubeen aldaketa / <i>Variación de terrenos y solares</i>	(26.005.211)	(5.817.907)
Guztira / Total	2.650.940	2.569.482
Hirugarrenek egindako obrak eta zerbitzuak / <i>Obras y servicios realizados por terceros</i>	27.425.664	30.563.393
<u>Eskuratutako eraikinetako eta eroslehentasunetako kontsumoa / Consumo de edificios adquiridos y tanteos</u>	14.405	-
<u>Narriadura / Deterioro:</u>		
• Eskuratutako eraikinetakoa eta eroslehentasunetakoa (12. oharra) / <i>De edificios adquiridos y tanteos (Nota 12)</i>	(81.379)	85.676
• Orubeetakoa eta lursailetakoa (12. oharra) / <i>De terrenos y solares (Nota 12)</i>	11.789.527	-
Guztira / Total	11.708.148	85.676
Guztira / Total	41.799.157	33.218.551

Ekitaldiko erosketa guztiak estatu espainiarrean egin dira.

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

23.5. PERTSONAL-GASTUAK

Hauek dira 2016ko eta 2015eko ekitaldietan sortutako pertsonal-gastuak, zehatz-mehatz:

23.5. GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal devengados durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
<u>Soldatak eta parekatuak / Sueldos, salarios y asimilados:</u>		
• Soldatak / <i>Sueldos y salarios</i>	3.488.365	2.857.835
• Kalte-ordainak / <i>Indemnizaciones</i>	21.055	8.328
Guztira / Total	3.509.420	2.866.163
<u>Gizarte-kargak / Cargas Sociales:</u>		
• Enpresaren kargurako gizarte-segurantzak / <i>Seguridad social a cargo de la empresa</i>	919.472	788.874
• Pentsio-sistema osagarrietarako ekarpenak / <i>Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones</i>	-	-
• Beste gastu sozial batzuk / <i>Otros gastos sociales</i>	42.883	49.010
Guztira / Total	962.355	837.884
Guztira / Total	4.471.775	3.704.047

2016ko eta 2015eko ekitaldietako "Gizarte-kargak - Enpresaren kargurako gizarte-segurantza" kontuko saldoak, funtsean, enpresaren kargurako Gizarte Segurantzarako kotizazioak biltzen ditu.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales - Seguridad social a cargo de la empresa" de los ejercicios 2016 y 2015 recoge, básicamente, las cotizaciones a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

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

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

Hemen erakusten da 2016ko eta 2015eko ekitaldiei dagozkien galera-irabazien kontuko epigrafe honen banakatzea:

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, se muestra a continuación:

	Euroak / Euros	
	2016	2015
Merkataritza-eragiketengatiko hornidurarako zuzkidura (aplikazio) garbia (16. oharra) / Dotación (Aplicación) neta a la provisión por operaciones comerciales (Nota 16)	2.646.848	(203.325)
Kredituak narriatzeagatiko galerak / Perdidas por deterioro de créditos	1.182.595	-
Guztira / Total	3.829.443	(203.325)

**24. INGURUMENARI BURUZKO
INFORMAZIOA**

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

**Berotegi-efektuko gasak isurtzeko
eskubideei buruzko informazioa**

2016ko eta 2015eko ekitaldietan, sozietateak ez du berotegi-efektuko gasak isurtzeko eskubiderik eduki.

**24. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO
AMBIENTE**

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

**Información sobre derechos de emisión de
gases de efecto invernadero**

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. BESTELAKO INFORMAZIOA

25.1. AUDITORETZAKO ZERBITZU-SARIAK

2016ko ekitaldian, sozietatearen auditoreak emandako auditoretza-zerbitzuei dagozkien zerbitzu-sariak 32.400 euro izan dira (33.000 euro 2015eko ekitaldian). 2016ko ekitaldian, sozietateari ez zaio zenbatekorik fakturatu enpresa auditoreak edo horri lotutako elkarteek emandako bestelako zerbitzuengatik (1.800 euro emandako bestelako zerbitzu profesionalengatik eta 17.900 euro auditoreari lotutako sozietateek emandako bestelako zerbitzu profesionalengatik 2015eko ekitaldian).

25.2. PLANTILLA

Hauxe zen 2016ko eta 2015eko ekitaldietan enplegatuen batez besteko kopurua, kategoriatan banatuta:

25. OTRA INFORMACIÓN

25.1. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 32.400 euros (33.000 euros en el ejercicio 2015). Durante el ejercicio 2016, no se ha facturado importe alguno a la Sociedad por otros servicios prestados por la firma auditora o por sociedades vinculadas a la misma (1.800 euros por otros servicios profesionales prestados y 17.900 euros por otros servicios profesionales prestados por sociedades vinculadas al auditor en el ejercicio 2015).

25.2. PLANTILLA

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías, es el siguiente:

Kategoriak / Categorías	Batez besteko enplegatu-kopurua / Nº medio de empleados		Desgaitasuna duten pertsonen batez besteko kopurua (*) / Nº medio de personas con discapacidad (*)
	2016	2015	2016
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	1	1	-
Zuzendariak / Directores	6	7	-
Koordinatzaileak / Coordinadores	6	3	-
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	28	25	-
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	10	9	-
Administrariak / Administrativos	19	17	-
Guztira / Total	70	62	-

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

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

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

Adicionalmente, en cumplimiento de lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, del personal de la Sociedad y de los Administradores, desglosado por categorías:

Kategoriak / Categorías	2016.12.31 / 31.12.2016			2015.12.31 / 31.12.2015		
	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total	Gizonen kop. / N° Hombres	Emakumeen kop. / N° Mujeres	Guztira / Total
Administrariak / Administradores	7	1	8	7	2	9
Goi-zuzendaritzako kideak / Altos directivos	-	-	-	1	-	1
Zuzendariak / Directores	3	3	6	3	3	6
Koordinatzaileak / Coordinadores	3	3	6	2	2	4
Goi-mailako teknikariak / Técnicos superiores	17	12	29	18	13	31
Erdi-mailako teknikariak / Técnicos medios	2	8	10	2	8	10
Administrariak / Administrativos	-	19	19	2	18	20
Plantilaren totala / Total plantilla	25	45	70	28	44	72
Guztira / Total	32	46	78	35	46	81

26. ITXI OSTEKO EGITATEAK

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

26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

27. NEGOZIO-KONBINAZIOAK

2016ko apirilaren 11n, “Vivienda y Suelo de Euskadi SA - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra EA” (sozietate xurgatzailea) eta “Orubide SA” (sozietate xurgatua) merkataritza-sozietateetako administrazio-kontseiluek bi sozietateak xurgatuz fusionatzeko proiektua onetsi zuten; horren arabera, lehenak oinordetza unibertsalaren bidez bigarrenaren ondarea eskuratu zuen, hori desagertu egin zen eta xurgatzailearen kapital soziala handitu egin zen, erakunde xurgatuko kideei akzioak esleitzeko. Bi sozietate esku-hartzaileak Eusko Jaurlaritzaren menpeko sozietate publikoak dira. Ekainaren 21eko 95/2016 Dekretuaren arabera (2016ko ekainaren 28ko EHAA argitaratu zen), fusioa onetsi egin zen, administrazio-kontseiluek 2016ko apirilaren 11n onetsiriko fusio-proiektu komunean adierazitako baldintzetan. Fusio-proiektu komuna 2016ko maiatzaren 12an gorde zen Arabako Merkataritza Erregistroan, eta egitate hori 2016ko maiatzaren 20an argitaratu zen Merkataritza Erregistroaren Aldizkari Ofizialean. 2016ko ekainaren 28an, sozietateetako batzar nagusi unibertsalek aho batez onetsi zuten fusioa.

Xurgapen bidezko fusioa 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokion balantzean oinarrituta egin da (kontabilitate-ondorioak 2016ko urtarrilaren batean izan ditu). ORUBIDEK VISESAri eskualdatutako aktiboak eta pasiboak VISESAren kontabilitatean erregistratu dira, zegokien zenbatekoan, eragiketa burututakoan, taldearen kontu bateratuetan, kontabilitate-ondorioen datan; kasu honetan, ez dira 2015eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldirako onetsitako ORUBIDEren banakako kontuez desberdinak izan. Erakunde xurgatzaileak ez du etorkizunean ordainketarik egin behar negozio-konbinazioaren baldintzen arabera. Diru-sarrera guztiak eta ekitaldiko emaitza osoa ekitaldiaren hasieratik egotzi ahal zaizkio negozio-konbinazioari, zeren eta, kontabilitate-ondorioetarako, onartzen delako sozietate xurgatuaren eragiketak sozietate xurgatzaileak egin dituela 2016ko urtarrilaren

27. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Con fecha 11 de abril de 2016 los Consejos de Administración de las mercantiles “Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.” (Sociedad absorbente) y “Orubide, S.A.”(Sociedad absorbida) aprobaron el proyecto de fusión por absorción de ambas sociedades, adquiriendo la primera por sucesión universal el patrimonio de la segunda que se extingue y aumentando el capital social de la absorbente para la atribución de nuevas acciones a los socios de la entidad absorbida. Ambas sociedades intervinientes son sociedades públicas dependientes del Gobierno Vasco. Por Decreto 95/2016 de 21 de junio del Gobierno Vasco publicado en el BOPV de fecha 28 de junio de 2016 se aprobó la fusión en los términos indicados en el Proyecto común de fusión aprobado por los Consejos de Administración en la mencionada fecha 11 de abril de 2016. El proyecto común de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Álava el día 12 de mayo de 2016 y publicado dicho hecho en el BORME el día 20 de mayo de 2016. Con fecha 28 de junio de 2016 las Juntas Generales Universales de las sociedades adoptaron por unanimidad la aprobación de la fusión.

La fusión por absorción se ha realizado en base al balance correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, con efectos contables el uno de enero de 2016. Los activos y pasivos transmitidos por ORUBIDE a VISESA se han registrado en la contabilidad de VISESA por el importe que correspondía a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas consolidadas del grupo a la fecha de efectos contables, que no difieren en este caso, de las cuentas individuales de ORUBIDE aprobadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. No existen pagos futuros que la entidad absorbente esté obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocio. La totalidad de los ingresos y el resultado íntegro del ejercicio son imputables a la combinación de negocios desde el inicio del ejercicio, toda vez que, a efectos contables, las operaciones de la sociedad absorbida se entienden realizadas

1etik, hau da, ekitaldia hasi den datatik.

Hauek dira xurgapen bidezko fusio-eragiketa justifikatzen duten arrazoi ekonomikoak:

- Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluaren 2013ko uztailaren 30eko erabakiak, Euskadiko sektore publikoa berrantolatzeko eta arrazionalizatzekoak, betetzea.
- Fusioak administrazio- sinergiak eta finantza-sinergiak ekartzen ditu. Horri esker, bikoiztasun antolatua kentzen dira, kudeaketa-kostuak murrizten dira eta Eusko Jaurlaritzaren plan estrategikoak betetzea errazten da. Era berean, ORUBIDEren akziodunek etekina aterako diote VISESAren tamaina handiagoari eta kreditu- eta likidezia-arriskurako espazio txikiagoari.

Sozietate xurgatzaileak sozietate xurgatua xurgatzeagatik fusioaren truke-tasa VISESAren eta ORUBIDEren 2015eko abenduaren 31ko ondare sozialen balio errealean oinarrituta zehaztu da eta hauxe izango da: VISESAren 0,000113 akzio ORUBIDEren akzio bakoitzeko. Halaber, eskudiruzko konpentsazio bat zehaztu da, merkataritza-sozietateen egiturazko aldaketei buruzko legearen 25. artikulua ezarritako baldintzetan, "gailur" izeneko erantzuteko asmoz; konpentsazio horren zenbatekoa 11.437,22 euro da. Guztira 113 akzio berri jaulki dira; 3.005,06 euroko balio nominala dutenez, VISESAren kapital soziala 339.571,78 euro handitzea ekarri dute.

Fusioa baino lehen VISESAren esku zeuden ORUBIDEren akzioak, ORUBIDEren kapital sozialaren % 57,10 baitziren, amortizatu egin dira.

VISESAk fusioaren arabera jasotako ondarearen kontabilitate-balio garbiaren eta VISESAk jaulkitako akzio berrien balio nominalaren (eskudiruzko konpentsazioa barne) arteko diferentzia jaulkipen-primatzat

por la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2016, es decir, desde la fecha de inicio del ejercicio.

Las razones económicas que justifican la operación de fusión por absorción son:

- Dar cumplimiento a las decisiones del Consejo del Gobierno Vasco de 30 de julio de 2013 para el redimensionamiento y racionalización del Sector Público en Euskadi.
- La fusión implica sinergias en la administración y sinérgicas financieras. Permite eliminar duplicidades organizadas, reducir costes de gestión y facilitar el cumplimiento de los planes estratégicos del Gobierno Vasco. Asimismo, los accionistas de ORUBIDE se beneficiarán del mayor tamaño de VISESA y de su menor exposición al riesgo de crédito y liquidez.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de VISESA y ORUBIDE a fecha de 31 de diciembre de 2015 será de 0.000113 acciones de VISESA por cada acción de ORUBIDE. Asimismo, se determina una compensación en efectivo en los términos del artículo 25 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, con el objeto de atender a los denominados "picos", estableciéndose dicha compensación en un importe de 11.437,22 euros. El número total de nuevas acciones emitidas ascienden a 113 acciones, que a su valor nominal de 3.005,06 euros implican un incremento en el capital social de VISESA de 339.571,78 euros.

Las acciones de ORUBIDE en poder de VISESA anteriormente a la fusión y representativas de un 57,10% del capital social de ORUBIDE han sido amortizadas.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por VISESA en función de la fusión y el valor nominal de las nuevas acciones emitidas por VISESA mas la compensación en efectivo, se considera prima

jotzen da; kalkulatu da 4.257,97 euro direla jaulkitako VISESAren 113 akzio berrietako bakoitzerako, hau da, 481.150,61 euro guztira.

Fusio-eragiketa hori abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko sozietateen gaineko zergari buruzkoak, VI. tituluko VII. kapituluan ezarritako zerga-neutraltasunaren zerga-araubide bereziaren menpe dago; horretarako, eta foru-arau horren 114. artikuluan xedaturikoaren arabera, ezarritako moduan eta epeetan jakinarazi zaio eragiketa zerga-administrazioari.

Erakundeen administratzaileek langileen estatutuaren 44. artikulua, enpresaren oinordetza arautzen baitu, bete dute.

Abenduaren 13ko 37/2013 Foru Arauak, sozietateen gaineko zergari buruzkoak, 110. artikuluan ezarritakoa betez, informazio hau jasota geratzen da:

- a) Ez dago amortizatu beharreko ondasun eskualdaturik.
- b) Xurgatutako erakundearen azken balantze itxia 2015eko abenduaren 31koa da, eta haxe da haren edukia:

de emisión, calculada en 4.257,97 euros para cada una de las 113 nuevas acciones de VISESA emitidas, es decir, por un importe total de 481.150,61 euros.

La presente operación de fusión se somete al régimen tributario especial de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral 37/213, de 13 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Álava, a tal efecto, y según lo previsto en el artículo 114 de la referida Norma Foral, la presente operación ha sido comunicada a la Administración Tributaria en la forma y plazos establecidos.

Los administradores de las entidades han cumplido con el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores que regula la sucesión de empresa.

En cumplimiento con el artículo 110 de la Norma Foral 37/2013, de 13 de diciembre, del impuesto sobre sociedades, se hace constar la siguiente información:

- a) No existen bienes transmitidos que sean susceptibles de amortización:
- b) El último balance cerrado por la entidad absorbida data de fecha 31 de diciembre de 2015 y su contenido se transmite a continuación:

AKTIBOA / ACTIVO	2015/12/31 / 31/12/2015	ONDARE GARBIA ETA PASIBOA / PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2015/12/31 / 31/12/2015
ONDARE EZ-ARRUNTA / ACTIVO NO CORRIENTE	-	ONDARE ARRUNTA / PATRIMONIO NETO	1.939.972
		Funts propioak / Fondos propios	1.939.972
		• Kapitala / Capital	
		• Eskrituretan jasotako kapitala / Capital escriturado	3.730.000
		• Erreserbak / Reservas	6.240
		• Ekitaldiko emaitza / Resultado del ejercicio	(1.796.268)
		PASIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO NO CORRIENTE	-
AKTIBO ARRUNTA / ACTIVO CORRIENTE	31.021.382	AKTIBO EZ-ARRUNTA / PASIVO CORRIENTE	29.081.410
Izakinak / Existencias	27.800.604	Epe laburreko hornidurak / Provisiones a corto plazo	2.452.073
Merkataritza-zordunak eta beste kontu batzuk / Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.025.860	Epe laburreko zorrak / Deudas a corto plazo	23.074.734
• Salmentengatiko eta zerbitzuak emateagatiko bezeroak / Clientes por ventas y prestaciones de servicios	25.217	• Kreditu-erakundeekiko zorrak / Deudas con entidades de crédito	23.074.734
• Bezeroak, taldeko enpresak eta elkartutakoak / Clientes, empresas del grupo y asociadas	2.982.363	Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko epe laburreko zorrak / Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.179.607
• Zerga arruntagatiko aktiboak / Activos por impuesto corriente	6	Merkataritza-hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk / Acreedores comerciales y otras Cuentas a pagar	374.996
• Administrazio publikoekiko beste kreditu batzuk / Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.274	Hornitzaileak / Proveedores	373.964
Epe laburreko periodifikatzeak / Periodificaciones a corto plazo	812	Administrazio publikoekiko beste zor batzuk / Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.032
Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	194.106		
Diruzaintza / Tesorería	194.106		
AKTIBOA, GUZTIRA / TOTAL ACTIVO	31.021.382	ONDARE NETOA ETA PASIBOA, GUZTIRA / TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.021.382

c) Eskuratutako ondasun guztiak kontabilitate-liburuetan sartu dira, erakunde eskualdatzailearen liburuetan

c) Todos los bienes adquiridos han sido incorporados a los libros de contabilidad por el mismo importe por

agertzen ziren zenbateko berean.

el que figuraban en los de la entidad transmitente.

- d) Erakunde eskualdatzaileak jasotako zerga-onuren zerrenda, horiei dagokienez erakundeak betekizun jakin batzuk bete behar baititu, aipatutako foru-arauaren 108. artikulua 1. eta 2. ataletan ezarritakoaren arabera, erakundeari aplikatu ahal baitzaio. VISESAren parte diren sozietateek ez dute beharizanik zor fusio datan.

- d) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 108 de la mencionada Norma Foral, aplicable a la Entidad, a la fecha de fusión no existen obligaciones pendientes por parte de la sociedad transigente en las que se subroge VISESA.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2016KO ABENDUAREN 31N
AMAITUTAKO EKITALDIARI
DAGOZKION URTEKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2016

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

2016KO EKITALDIKO
KUDEAKETA-TXOSTENA

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

INFORME DE GESTION
DEL EJERCICIO 2016

1. SOZIETATEAREN NEGOZIOAREN BILAKAERA

2016ko ekitaldian, VISESAk aurreko ekitaldien ildoan jarraitu du garatzen bere jarduera nagusia; hots, babestutako etxebizitzaren sustapenean. Modu gehigarrian, erosteko aukera ematen duen errentamenduaren bidezko salmenta modalitatea eskaintzen jarraitu du sozietateak. Azken ekitaldietan eskaini du errentamendu mota hori, eta higiezinaren inbertsio-zifrek nabarmen egin dute gora horri esker, gizartearen balantzeari dagokionez. Salbuespen gisa, lurzorusalmenten kopuru handia erregistratu du sozietateak 2016ko ekitaldian, Zorrotzaurre eremuko partzela bat saldu izanaren ondorioz. Zehazki, RD 17 partzela saldu dio Kutxabanki, eta 2016ko azaroaren 25ean gauzatu zen transmisioa eskritura publikoan. Zorrotzaurreko alde mistoko 1. jarduera integratuaren 1. exekuzio-unitatean dago aipatu RD 17 partzela. Gainera, azalera-eskubideak transmititu zituen 2016an, 258.000 eurotan. Jarduera horietatik harago, hiru sustapenetan energia-zerbitzuak ematen jarraitzen du VISESAk; kogenerazio-galdategi zentralizatuak eskaintzen ditu. Hala ere, jarduera horren pisua bazterrekoa da, energia-salmentetan 228.000 euro fakturatu baitzituen 2016ko ekitaldian (2015ean, 251.000 euro izan ziren).

a. Sustapen-jarduerari buruz:

2016ko ekitaldian, Donostiako Morlans auzoan alokairuko 70 BOE eraikitzeke obrak adjudikatu ditu sozietateak eta 65 BOE Basaurin. Gehigarri gisa, lizitazio-xede izan dira, 2016an, Santurtzin 32 BOE, 36 + 48 ES Ortuellan eta 68 BOE Kruz-en (Basurto) eraikitzeke obrak; dena dela, 2016ko ekitaldia

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2016, VISESA ha continuado desarrollando su actividad principal en línea con los ejercicios anteriores, siendo esta la promoción de viviendas protegidas. Adicionalmente, la Sociedad ha proseguido implementando la modalidad de venta mediante el Arrendamiento con opción de compra que viene presentándose en los últimos ejercicios, implicando un aumento relevante de las cifras de inversión inmobiliaria en el balance de la Sociedad. De forma excepcional, en el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado una importante cifra de ventas de suelo derivada la venta de una parcela en el ámbito de Zorrozaurre. Concretamente, con fecha 25 de Noviembre de 2016 se ha formalizado en escritura pública la transmisión a Kutxabak de la parcela RD 17 incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre. Además, han sido transmitidos en 2016 derechos superficiales por valor de 258 miles de euros en el ejercicio. Más allá de estas actividades, VISESA mantiene la prestación de servicios energéticos en 3 de sus promociones, consistente en la gestión de calderas centralizadas de cogeneración, si bien el peso de esta actividad es residual representando una facturación por ventas de energía 228 miles de euros en el ejercicio en 2016 (251 miles de euros en 2015).

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

En el ejercicio 2016 la Sociedad ha adjudicado las obras de edificación de 70 VPO de alquiler en el barrio de Morlans, en Donostia y 65 VPO en Basauri. Adicionalmente, ha sido objeto de licitación en 2016 las obras de edificación de 32 VPO en Santurtzi, 36 + 48 VS en Ortuella y 68 VPO en Kruz (Basurto) si bien se

itxitakoan adjudikatu gabe zeuden oraindik.

encuentran pendientes de adjudicación a cierre del ejercicio 2016.

Ekitaldiko eskriturei dagokienez, sustapen hauen eskriturak entregatu eta hasi dira:

En lo que se refiere a las escrituraciones del ejercicio, en 2016 se ha producido la entrega e inicio de escrituraciones de las siguientes promociones:

- 108 BOE Leioandi – Leioan (84 etxebizitzaren eskriturak egin ziren 2016an)
- 74 BOE Hernani (71 etxebizitzaren eskriturak egin ziren 2016an)
- 62 BOE Eibar Egazelain (36 etxebizitzaren eskriturak egin ziren 2016an)
- Alokairuko 16 BOE Irunen, ALOKABIDEREkin

- 108 VPO en Leioandi – Leioa (84 viviendas escrituradas en 2016)
- 74 VPO en Hernani (71 viviendas escrituradas en 2016)
- 62 VPO en Eibar Egazelai (36 viviendas escrituradas en 2016)
- 16 VPO de alquiler en Irun, esta última con ALOKABIDE

Eskrituren guztizko zenbatekoari dagokionez, 2016an 389 etxebizitzaren eta eratxikitako elementuren eskriturak egin dira (2015ean 452 izan ziren), 2014an egin zen eskritura-kopuruaren oso antzera (387 etxebizitza izan baitziren).

En cuanto al importe total de escrituraciones, en 2016 se han escriturado 389 viviendas y elementos vinculados (452 en el ejercicio 2015), un volumen muy similar al escriturado en 2014 (387 viviendas).

Azpiko taulan erakusten da eskrituren banaketa, lurraldeen eta tipologiaren arabera:

La distribución de las escrituraciones por territorios y por tipologías se muestra en el cuadro inferior:

		MILAKA EURO / MILES DE EUROS				BANAKETA % REPARTO
TIPOLOGIA		ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	GUZTIRA / TOTAL	
BOE / VPO	BOE Erregimen Orokorra / VPO Régimen General	480	30.632	16.551	47.663	89,63%
BOEa / VPOa	BOE Alokairurako erregimen Orokorra / VPO Régimen General para Alquiler	-	-	2.131	2.131	4,01%
PTE / VPT	BOE Balioztatutako Erregimena / VPO Régimen Tasado	-	-	169	169	0,32%
ES / VS	BOE Araubide berezia / VPO Régimen Especial	-	3.215	-	3.215	6,04%
TOTAL GENERAL		480	33.847	18.851	53.178	100,00%
		0,90%	63,65%	35,45%	100,00%	

Elementu libreei dagokienez, 2016an 186 garajeren, 18 lokalen eta 26 trastelekuren eskriturak egin dira. Leioako Udalari hainbat garaje-partzela saldu izana gaineratu behar zaie eragiketa horiei. Milioi bat euroko zenbatekoan egin zen salmenta hori.

En cuanto a los elementos libres, en 2016 han sido escriturados 186 garajes, 18 locales y 26 trasteros. A estas operaciones hay que sumar la venta de varias parcelas de Garaje al Ayuntamiento de Leioa por un importe superior a 1 millón de euros.

b. Erosteke aukera ematen duen errentamendu-jarduera

2013ko ekitaldian hasi zen jarduera hori, eta etxebizitzara errentamenduan sartzeko aukera ematen die erosteke lehentasuna duenei. Hau da, hainbat arrazoiengatik baina batez ere finantzaketarako zailtasunengatik erosteta hasierako unean egin ezin dezaketenei eta epe ertainera etxebizitza hori erosteke asmoa dutenei dago zuzenduta. 2016ko ekitaldian, AROCeko 570 kontratu berri sinatu ditu sozietateak (ez dira horien barruan sartzen deuseztatu ondoren ekitaldian berriro sinatu diren kontratuak). Ekitaldian sinatu diren kontratuen artean, 387 etxebizitzak eta eratxikitako elementuenak izan dira (2015ean, 105 izan ziren), eta elementu libreenak izan dira 183 (2015ean, 51 izan ziren). 2016ko etxebizitzak eta eratxikitako elementuen kontratuei dagokienez, nabarmendu beharra dugu ALOKABIDE sozietatearekin gauzatu direla horietako 314, etxebizitza horiek herritarren eskura jartzeko xedez.

Erosteke aukera ematen duten errentamenduetan, elementuen eskrituren atalean, 47 kontratutan exekutatu dira erosteta-aukerak (2015ean, 4 izan ziren). ALOKABIDERi alokatutakoei dagozkie etxebizitza horietako 21.

Erosteke aukera ematen duen errentamendu-jardueraren bilakaera ona dela erakusten du 2016an sinatutako kontratuak eta erosteta-aukeren egikaritzea areagotu izanak (2013an hasi zen aipatutako jarduera).

b. Actividad de arrendamiento con opción de compra:

Esta actividad iniciada en el ejercicio 2013 procura facilitar el acceso a la vivienda inicialmente en arrendamiento a aquellas persona cuya preferencia de acceso es la de compra. Estas personas que por diversos motivos y principalmente por dificultad de acceso a la financiación no están en disposición de realizar la adquisición en el momento inicial, pero su intencionalidad es la de terminar adquiriéndola en el medio plazo. En el ejercicio 2016 la Sociedad ha suscrito 570 nuevos contratos de AROC (No se consideran dentro de éstos los contratos rescindidos que se han vuelto a firmar en el ejercicio). De los contratos firmados en el ejercicio, 387 han correspondido a viviendas y elementos vinculados (105 en 2015) y 183 a elementos libres (51 en 2015). En cuanto a los contratos firmados en 2016 de viviendas y elementos vinculados, es preciso destacar que 314 de ellos se han formalizado con la sociedad ALOKABIDE, con el objeto de poner dichas viviendas a disposición de la ciudadanía.

En el apartado de escrituraciones de elementos de arrendamiento con opción de compra en 2016 se han ejecutado las opciones de compra correspondientes a 47 contratos (4 en 2015). 21 de estas viviendas han correspondido a las arrendadas a ALOKABIDE.

El incremento de los contratos suscritos y el ejercicio de las opciones de compra en 2016 muestran la favorable evolución de la actividad de arrendamiento con opción de compra iniciada en 2013.

c. ORUBIDErekiko bat-egitea:

2016ko ekitaldian, bat-egitea egin da, ORUBIDE sozietate elkartua xurgatu ondoren, eta sozietate honen balantzera sartu dira sozietate elkartuaren aktiboak eta pasiboak.

"Erabakia, Euskadiko Autonomia Erkidegoko sektore publikoa berrantolatze eta arrazionalizatzeko estrategia onartzen duena" delakoarekin hasi zen prozesuaren amaiera izan zen hori. Eusko Jaurlaritzako Kontseiluak hartu zuen erabakia, eta horren ondorioz sartu zen ORUBIDE VISESAra. 2015ean, mugarri hauek jasotzen zituen:

- ORUBIDE sozietatea publiko egitea, ORUBIDE SA sozietate publikoa sortzen duen 152/2015 Dekretua onartuz eta ORUBIDEk burututako kapital-hedapena sinatuz VISESAk, akzionista nagusi izatera igaroz horrela.
- Jarduera horri eragiten dio ORUBIDEk VISESAri, ORUBIDEko langileak subrogatuz, Aholkularitza Tekniko-Urbanistikoaren Unitate Ekonomiko Autonomoa transmititzeak Era berean, Aholkularitza Teknikoaren Unitate Ekonomiko Autonomoa transmititzen zaio ALOKABIDERi, alokairuko etxebizitzak sustatzeko eta kudeatzeko, langileak subrogatuz, eta jarduerari eragiten dio horrek.

2016ko abuztuaren 1ekoa da bat-egitearen eskritura, eta Arabako Merkataritza Erregistroan inskribatu zen, 2016ko irailaren 20an. Kontabilitate-xedeetarako, 2016ko urtarrilaren 1ean sartu ziren ORUBIDEko saldoak VISESAko kontabilitatera, eta 2016an jaso zen VISESAko finantza-egoeretan ORUBIDERen eta VISESAren baterako jarduera.

c. Fusión con ORUBIDE:

En el ejercicio 2016 se ha llevado a cabo la fusión por absorción de la sociedad vinculada ORUBIDE que ha culminado con la incorporación en el balance de la Sociedad de los activos y pasivos del balance de la vinculada.

Se trata de la culminación de un proceso que se inició con el "Acuerdo por el que se aprueba la Estrategia de redimensionamiento y racionalización del sector Público de la Comunidad Autónoma de Euskadi" adoptado por el Consejo de Gobierno Vasco con fecha 30-07-2013 del que ha resultado el proceso de integración de ORUBIDE en VISESA y que en 2015 ya recogía los siguientes hitos:

- Publicación de la sociedad ORUBIDE mediante la aprobación del Decreto 152/2015 por el que se crea la sociedad pública ORUBIDE, S.A. y la suscripción por parte de VISESA de la ampliación de capital llevada a cabo por ORUBIDE pasando así a ser el accionista mayoritario.
- Transmisión de ORUBIDE a VISESA de la Unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnico-urbanística con subrogación laboral de la plantilla de ORUBIDE afecta a dicha actividad. Así mismo se produce la transmisión a ALOKABIDE de la unidad Económica Autónoma de Consultoría Técnica para la promoción y gestión de viviendas el alquiler con subrogación laboral de la plantilla afecta a la actividad.

La escritura de fusión data de fecha 01-08-2016, inscrita en el registro mercantil de Araba con fecha 20-09-2016. A efectos contables, la incorporación de los saldos de ORUBIDE a la contabilidad de VISESA se realiza con fecha 01-01-2016, recogándose en los estados financieros de VISESA en el año 2016 la actividad conjunta de ORUBIDE y de VISESA.

d. Hirigintza-zerbitzuak emateko jarduera berria

ORUBIDerekin bat egin izanaren ondorioz, lehen sozietate horretan garatzen zen jarduera berri bat hasi du VISESAk 2016ko ekitaldian; udalei hirigintza-zerbitzuak emateko jarduera, hain zuzen ere. 2016ko maiatzaren 19ean, hitzarmen bat sinatu zen Eibarko Udalarekin, Txonta eremuko jarduera integratua garatzeko eta kudeatzeko prozesuan aholku emateko. Hainbat urtetarako egutegian garatuko da hitzarmena, eta 900.000 eurokoa da zenbateko orokorra. Proiektua abiaraztearekin, 60.000 eurokoa izan da fakturazioa 2016an.

Testuinguru berean, 2016ko azaroaren 24an hitzarmen bat sinatu zen Lekeitioko Udalarekin, narriatutako alde izenda zedin San Andres auzoko eremu bat, eta eremu horixe berrurbanizatzeko gero. Hauek dira VISESAk garatu behar dituen lanak:

- Narriatutako alde izendatzeko izapideak egitea: VISESAk aholkularitza eta laguntza teknikoa emango ditu eskaintzak prestatzeko orriak egiteko orduan, eta aholku emango du lanen adjudikaziodun izango diren enpresen kontratazioan.
- Hirigintza-espedienteak.

Aholkularitza.

Hirigintza-obrak zuzentzea.

Laguntzen arloan aholku ematea udalari.

Balizko desjabetzeak koordinatzea eta kudeatzea.

2016an ez da ezer fakturatu kontzeptu horren pean, baina 18.000 eurokoa da hitzarmenaren

d. Nueva actividad de prestación de servicios urbanísticos:

Fruto de la fusión con Orubide, en el ejercicio 2016 VISESA ha iniciado el desarrollo de una nueva actividad antes desarrollada en esta primera Sociedad, consistente en la prestación de servicios urbanísticos a ayuntamientos. Con fecha 10-05-2016 se ha suscrito un convenio con el ayuntamiento de Eibar para el asesoramiento en el proceso de desarrollo y gestión de la actuación integrada en el área de Txonta. El importe global del convenio a desarrollar en un calendario plurianual asciende a 900 miles de euros, habiendo ascendido la facturación en 2016 en este arranque del proyecto a 60 miles de euros.

En este mismo contexto, con fecha 24-11-2016 se ha firmado un convenio con el ayuntamiento de Lekeitio para la declaración de área degradada del ámbito del barrio de San Andrés así como la Reurbanización de dicho ámbito, siendo los trabajos a desarrollar por VISESA los siguientes:

- Tramitación de la declaración de área degradada: VISESA prestará asesoramiento y apoyo técnico en la elaboración de pliegos para la preparación de ofertas y asesoramiento en la contratación de las empresas que resulten adjudicatarias de los trabajos.
- Expediente de Urbanización.

Asesoramiento.

Dirección de obras de urbanización.

Asesoramiento al ayuntamiento en materia de ayudas.

Coordinación y gestión de posibles expropiaciones.

En 2016 no se ha facturado nada por este concepto si bien el importe global del

zenbateko orokorra. Lehenengo harremana izan da lankidetzatza hau, etorkizunean zerbitzuak zabaltzea ekar dezakeena, aipatutako eremuen garapenari dagokionez.

convenio asciende a 18.000 euros. Esta colaboración es un primer contacto que puede posibilitar una futura ampliación de servicios en el desarrollo de las mencionadas áreas.

e. Zoru-proiektu handien mugarri nagusiak:

Sozietateak zoru-inbertsio handiei eusten die Boluetako, Zorrotzaurreko eta Sestao Vega Galindoko eremuetan, besteren artean. Bilakaera horren laburpena azalduko dugu jarraian.

Boluetan, 108 BOE eta 63 ES eraikitzeke obrekin jarraitu da, eta 2018ko erdialdean amaitzea espero da. Bestetik, aurrera egin da hirigintza-prozesuaren lau faseetako lehena egikaritzeko orduan, eta, 2016ko ekitaldian, 861.000 euroko inbertsioa egin da guztira kontzeptu horren pean. Gehigarri gisa, aldekoa izan da auzi baten ebazpena. Auzi horretan, VISESAk erositako jabetzaren zati bat eskatzen zuen hirugarren batek. Bada, egindako kostuak berreskuratu dira horrela; 361.000 euro.

Zorrotzaurren, hauek izan dira, 2016an, proiektuaren mugarri nagusiak: 2015ean 1. jarduera integratuaren 1. exekuzio-unitatearen birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu ondoren, Jabetza Erregistroan inskribatu da hori. Era berean, urbanizazioaren egikaritzean aurrera egin da, kalte-ordainak eta beste hirigintza-karga batzuk abonatu. Itun Batzarrari eta Kudeaketa Batzordeari. Hainbat eraikin industrial eraisten jarraitu da, eta hirigintza-proiektuaren hasierako onarpena eman du Bilboko Udalak. Deustuko kanalaren eskuinaldea eta etorkizuneko irlaren iparraldeko eta hegoaldeko puntak hartzen ditu proiektu horrek.

e. Principales hitos en los grandes proyectos de suelo:

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

En Bolueta, se ha continuado con la ejecución de las obras de edificación de 108 VPO y 63 VS y su finalización está estimado se produzca a mediados de 2018. También se ha avanzado en la ejecución de la primera de las cuatro fases de urbanización, habiéndose incurrido en el ejercicio en una inversión total por este concepto de 861 miles de euros. Adicionalmente, se ha resuelto favorablemente el contencioso existente en relación a la reclamación por un tercero de parte de la propiedad adquirida por VISESA, lo que ha redundado en la recuperación de costes incurridos por 361 miles de euros.

En Zorrozaurre, los principales hitos del proyecto en 2016 han sido los siguientes; Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 en 2015, éste ha sido objeto de inscripción en el registro de la propiedad. Así mismo, se ha avanzado en la ejecución de la urbanización mediante el abono de indemnizaciones y otras cargas urbanísticas a la Junta de Concertación, así como, a la Comisión Gestora. Se ha continuado con el derribo de distintos edificios industriales y se ha producido por parte del Ayuntamiento de Bilbao la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización, que incluye toda la margen derecha del canal de Deusto y Puntas norte y Sur de la futura isla.

Lankidetza-hitzarmen bat sinatu dute VISESAk eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak. Horren bidez, bost partzelatan transmititu dio bere partaidetza Eusko Jaurlaritzak VISESAri, etxebizitza babestu gisa susta ditzan horiek, San Inazioko zubiko obren egikaritzea edukiz kontrakontu moduan. Hain zuzen ere, urte amaieran, lizitazio-xede izan dira zubia egiteko obra horiek, 9,6 milioi euroko aurrekontuarekin. 2017ko martxoan amaitzen da eskaintzak aurkezteko epea.

VISESAren proiektuei dagokienez, Deustu Bekoako eta San Inazioko partzelen oinarritzko proiektuak kontratatu eta jaso dira, eta 2017rako dago planifikatuta proiektuak kontratatzea.

Azkenik, Zorrotzaurreko proiektuari dagokionez, VISESAk eskritura publikoan transmititu dio RD-17 partzela Kutxabanki, 2007an sinatutako salerosketa-kontratu pribatuarekin bat eginez, 1. puntuan aipatu den bezalaxe.

Sestao Vega-Galindon, VISESA da 1. exekuzio-unitatearen jabe osoa, eta, bertan, hainbat tipologiatako 328 etxebizitza babestu eraikitzea aurreikusi da. Bada, exekuzio-unitate horrek birpartzelazio-proiektuaren eta hirigintza-proiektuaren behin betiko onarpena dauka jada, eta deskontaminazio-lanak egin dira. Bestetik, 2014an hasita, 1. exekuzio-unitateko hirigintza-obren lehenengo fasea amaitu da. 2015ean, 58 ES, 52 BOE eta alokairuko 53 BOE eraikitzeke obrak adjudikatu eta hasi ziren. Eraikuntza-fase aurreratuan daude, eta 2017aren amaierarako amaitzea balioesten da. Hirigintzari dagokionez, bigarren fasea egikaritzeko dago, eta eraikuntza-obrak amaitzean hasiko da.

Zoru-proiektuen datu kuantitatiboak dagokienez, 2016an zerbitzu-sariak ordaindu zaizkio Kudeaketa Batzordeari, baita

VISESA y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi han suscrito un convenio de colaboración por el cual el Gobierno Vasco transmite a VISESA su participación en 5 parcelas para su promoción como vivienda protegida teniendo como contrapartida la ejecución de las obras del Puente de San Ignacio. Precisamente estas obras de ejecución del Puente han sido objeto de licitación al término del año por un presupuesto tipo de 9,6 millones de euros finalizando el plazo de presentación de ofertas en el mes de marzo de 2017.

En lo que a proyectos de VISESA se refiere, durante el año 2016 se han contratado y recibido los proyectos básicos de las parcelas de Deusto Bekoa y San Ignacio, estando planificada la contratación de los proyectos de ejecución para 2017.

Por último, en relación al proyecto de Zorrotzaurre, VISESA ha transmitido en escritura pública la parcela RD-17 a Kutxabank en orden al contrato privado de compraventa suscrito en 2007, tal y como se ha mencionado al inicio del punto 1.

En Sestao Vega-Galindo, la Unidad de Ejecución 1, de la que es íntegramente propietaria VISESA y en la que se prevé se edifiquen 328 Viviendas Protegidas de distinta tipología, cuenta con aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización, habiéndose completado las labores de descontaminación y desde 2014 habiéndose finalizado la primera fase de las obras de urbanización de la UE1. En 2015 se han adjudicado e iniciado las obras de edificación de 58 VS, 52 VPO y 53 VPO de alquiler que se encuentran en una fase avanzada de edificación con una estimación de finalización de finales de 2017. En relación a la urbanización, queda pendiente de ejecutar una segunda fase que se iniciará al término de las obras de edificación.

En términos cuantitativos de los proyectos de suelo, en 2016 se han pagado honorarios de la Comisión Gestora e indemnizaciones en

Zorrotzaurreko kalte-ordainak ere, 24,9 milioi euroko zenbatekoan gutxi gorabehera. Bestetik, ostatu emateko erosketak egin dira Vega Galindon (208.000 euro), eta, lehen esandakoaren arabera, Boluetako hirigintza-gastu gordinak ordaindu dira, 500.000 euroko zenbatekoan.

2016ko ekainaren 3an, hitzarmen bat sinatu zuten VISESAk eta Zarauzko Udalak, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko Zarauzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko "ALDAPETA" 2.2. antolamendu-eremuan. Sinatutako hitzarmenarekin bat eginez, A-1 partzela pribatu eraikigarria transmititu du udalak, 1.936,20 m²-koa, babes ofizialeko 20 etxebizitza eraikitzeke bertan, araubide orokorrean, eta babes ofizialeko 30 etxebizitza eraikitzeke, araubide tasatuan, 2.468.000 euroko zenbatekoan. Horietatik, partzelaren hirigintza hartuz abonatuko dira 1.635.000 euro, eta etorkizuneko eraikuntza (lokalak eta etxebizitzak) eta dirua emanaz abonatuko da gainerakoa.

Era berean, 2016ko azaroaren 30ean, VISESAk eta Mundakako Udalak "ADR_EA18" eremuko eta "ERREKA" izeneko babes publikoko eraikinen eskaintza biltzen duen Hitzarmen bat sinatu dute. Honek biltzen duenez, Udala n^o2691 zenbakiarekin erregistratutako finka, 100%ean urbano bezala sailkatuta, 374 mila euroengatik Babes Ofizialeko 24 etxebizitza eraikitzeke erabiltzea konprometitzen da, zeinak etorkizuneko eraikuntza (komertzio lokala) eta esleipen bidez abonatuko diren.

f. Ohar osagarriak:

Funtzionamendu-gastuei dagokienez, azken ekitaldietan lortu den aurrezpen-mailari eutsi zaio; beraz, kanpo-zerbitzuengatikoa kostua 1,7 milioi eurokoa izan da 2016an, 2014ko eta 2015eko datuen ildoan.

Zorrozaurre por 24,9 millones de euros aproximadamente así como compras de realojos en Vega Galindo (208 miles de euros), y de acuerdo con lo citado anteriormente gastos de urbanización netos en Bolueta por 500 miles de euros.

Con fecha 3 de junio de 2016, VISESA y el Ayuntamiento de Zarautz han suscrito un Convenio para la promoción de viviendas de protección pública en el área de ordenación remitida 2.2 "ALDAPETA" del P.G.O.U. de Zarautz. En atención al convenio suscrito, el Ayuntamiento ha transmitido la Parcela Privada Edificable A-1, con superficie de 1.936,20 m²s para la edificación de 20 Viviendas de Protección Oficial en Régimen General y 30 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado por un importe de 2.468 miles de euros, de los cuales 1.635 miles de euros se abonarán mediante la asunción de la urbanización de la parcela, y el resto mediante la entrega de construcción futura (locales y viviendas) y dineraria.

Así mismo, con fecha 30 de Noviembre de 2016, VISESA y el Ayuntamiento de Mundaka han suscrito un Convenio que recoge la promoción de viviendas de protección pública en el área de ámbito "ADR_EA18" denominado "ERREKA" en Mundaka. En atención al convenio suscrito, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la finca registral n^o2691 clasificada como urbana junto con el 100% de sus aprovechamientos para la edificación de 24 Viviendas de Protección Oficial por un precio de 374 miles de euros, que se abonarán mediante la entrega de construcción futura (un local comercial) y dineraria.

f. Comentarios adicionales:

En cuanto a los gastos de funcionamiento, se consolida el ahorro conseguido en los últimos ejercicios de manera que el coste de servicios exteriores en 2016 ha ascendido a 1,7 millones de euros, en línea con el dato de 2014 y 2015.

Aurrekoari dagokionez, eta gastuak kontrolatzeko estrategiaren zein baliabideak ezarritako ildo estrategikoei esleitzeko strategiaren ildoan, aurrekontuen kontabilitate-sistemeekin lan egiten jarraitzen du sozietateak. Horrela, Kudeaketa Planean aurreikusten diren xedeak betetzeko behar diren partidak esleitzen zaizkio arduradun bakoitzari (gobernuak etxebizitza-politikak betetzeko markatzen dituen xede estrategikoekin bat eginez).

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

2. KUDEAKETA-SISTEMAN AURRERA EGINEZ, EUSKADIKO KUDEAKETA-EREDUAREN ARABERA

VISESAN bere ikuspegian jasotzen du erreferentea izateko xedea duela babes publikoko etxebizitzaren eta birgaikuntzaren eremuan, eta funtsezko eragilea da Eusko Jaurlaritzan:

- Talde hartzaileen beharrei erantzuteko produktuen eta zerbitzuen zorroa garatzen du, jasangarria ekonomiaren, gizartearen eta ingurumenaren inguruko ikuspegi hirukoitzetik begiratuta.
- Tartean dauden gainerako eragile publikoekin koordinatuta dago, eta horiekin lankidetzan aritzen da, bai lurraldearen plangintza integratua emanez, bai baliabideen optimizazioa eta aprobetxamendua ahalbidetuz.
- Modu aktiboan hartzen du parte lurraldearen dinamizazio ekonomiko eta sozialean.
- Gure jardueraren ondoriozko erantzukizun soziala sustatzen du.
- Proiektu ekonomiko jasangarria da.
- Pertsonen osatutako talde konprometitua eta asebetea dauka.

Horretarako, sortu zenetik sentitu du erronkak eta xedeak lortzen laguntzen dioten kudeaketa-tresnak erabiltzeko beharra.

Hala, 2005ean, bere kudeaketa-memoria aurkeztu zion Euskalit kalitatea sustatzeko euskal fundazioari, EFQM bikaintasun-ereduaren arabera. Aditu independenteek eta

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

VISESAN recoge en su Visión que su objetivo es el de ser un referente en el ámbito de la vivienda de protección pública y rehabilitación siendo un agente fundamental del Gobierno Vasco:

- Desarrollando una cartera de productos y servicios que den respuesta a las necesidades de los colectivos a los que se dirige y que sea sostenible desde la triple perspectiva económica, social y medioambiental.
- En coordinación y cooperación con el resto de agentes públicos que intervienen facilitando así tanto una planificación integrada de territorio como una optimización y aprovechamiento de recursos.
- Participando activamente en la dinamización económica y social del territorio.
- Promoviendo la responsabilidad social derivada de nuestra actividad.
- Siendo un proyecto económico sostenible.
- Contando con un equipo de personas comprometido y satisfecho.

Para ello desde su creación ha sentido la necesidad de emplear aquellas herramientas de gestión que le apoyen la consecución de sus retos y objetivos.

Así, en el año 2005 VISESA presenta a Euskalit (Fundación Vasca para el fomento de la calidad) su Memoria de Gestión según el modelo EFQM. Tras una evaluación externa,

sozietatearekin zerikusirik ez zuten adituek kanpo-ebaluazioa egin zuten, eta, horren bidez, antolakundeko kudeaketaren analisi orokor eta sistematikoa ebaluatu zuten. Bada, kanpo-ebaluazio horren ostean, zilarrezko Q bereizgarria jaso zuen sozietateak, Eusko Jaurlaritzak erakunde bikainei ematen dien horixe, berrikuntzaren eta hobekuntzaren arloko kudeaketa aurreratua aitortu dioten lehenengo etxebizitza-sustatzailea bihurtuz Euskadin.

Beranduago, hurrengo aldi estrategikoetan, Eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Plan Gidariarekin bat eginez, sendotuz joan da kudeaketa-sistema integratua, agertzen joan diren errealitate eta erronka berrietara egokituz hori.

2015etik, VISESAk Eusko Jaurlaritzaren Kudeaketa Aurreratuko Eredua hartzen du erreferentziazko eredutzat; eta, Euskalitekin elkarlanean, antolakundearen kudeaketa integralerako esparru sistemikoa ahalbidetzen du.

Antolakundeei lehiakortasun-hobekuntzen beharrezko bilaketan laguntzea da Kudeaketa Aurreratuko Ereduaren helburua, eta azken hamarkadetan hainbat eremuk eman dituzten kudeaketa-kontzeptuak jasotzen ditu: Ezagutzaren kudeaketa, erabateko kalitatea, bikaintasuna kudeaketan, berrikuntza eta enpresa-erantzukizun soziala, besteren artean.

Ereduan jasotzen diren sei elementu nagusiak (ESTRATEGIA, BEZEROAK, PERTSONAK, GIZARTEA, BERRIKUNTZA ETA EMAITZAK) dira kudeaketa-sistema garatzeko oinarria, eta sistema horren gainean egituratzen da gure erakundearen lehiakortasuna. Horri esker, hauek lortzen dira:

1. Partekatutako proiektu bateko kide direla sentiaraztea pertsonen.
2. Erakundea bezeroenganantz

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 el Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco, se ha ido consolidando el sistema integrado de gestión adoptándolo a las nuevas realidades y retos que se han ido planteando.

Desde el 2015 VISESA cuenta como modelo de referencia el Modelo de Gestión Avanzada (MGA) del Gobierno Vasco, que en colaboración con Euskalit, proporciona un marco sistémico para una gestión integral de la organización.

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

bideratzea, balio-ekarpen bereizgarria eginez.

3. Erakundearen eremu guztietan ezartzea berrikuntza.
4. Gizartearekiko konpromisoa indartzea, lehiakortasun-gaitasun handiak ematen baititu horrek.
5. Epe luzerako ikuspegia eratzea, argi eta garbi zehaztutako estrategiaren bidez.
6. Intereseko talde ezberdinentzako emaitza onak lortzea, modu jasangarri eta orekatuan.

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. Generar una visión de largo plazo que se materialice mediante una estrategia claramente definida.
6. Alcanzar resultados satisfactorios para los diferentes grupos de interés de manera sostenida y equilibrada.

Eredu horrek bere egiten ditu PDCA logika (lan-sistematikak kudeaketa-beharretara eta logikara egokitzen eta horiek berrikusten dituen logika) eta REDER logika (xedeak finkatzeko, fokatzeko, zabaltzeko, ebaluatzeko eta berrikusteko logika), eta VISESAk giltzarritzat hartzen ditu horiek, bai ematen duen zerbitzua hobetzeari begira, bai, beraz, esleituta dituen xedeak lortzeari begira.

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

Azkenik, VISESAren lehiakortasuna, eraginkortasuna eta emaitzak hobetze aldera 2016an landu ditugun proiektu eta ekintza batzuk nabarmenduko ditugu.

Por último, se destacan a continuación algunos proyectos y acciones en los que se ha trabajado a lo largo del año 2016 con el objetivo de mejorar la competitividad, eficiencia y resultados de VISESA:

- Koroatze proiektuaren kick-off meeting delakoa, Aldabe gizarte-etxean (Vitoria-Gasteiz)
- Parte hartzeko prozesua, Boluetako 108 BOEren, 63 ESren eta 190 PTERen fatxadak aukeratzeari begirakoa.
- VISESAren antolakuntza-egitura sendotu da, ORUBIDEREkin bat-egiteko prozesuaren ostean.
- Bat-egiteko prozesua amaitu da,

- Kick-off meeting del Proyecto de Coronación en el Centro Cívico Aldabe (Vitoria-Gasteiz).
- Proceso participativo para la elección de las fachadas de las 108vpo+63vs y las 190 vpt de Bolueta.
- Consolidación de la estructura organizativa de VISESA tras el proceso de Fusión con ORUBIDE.
- Culminación del proceso de fusión por

ORUBIDE sozietatea xurgatu eta horren aktiboak VISESAn sartzearekin.

absorción de la sociedad ORUBIDE e integración de sus activos en VISESA.

- **Barne-prestakuntzarako lineako ikastaroak egiteko tresna bat sortu da: Moodle.**
- **Hasi-Hazi proiektua: kultur-gakoen garapena.**
- **Bigarren jasangarritasun-memoria egin eta argitaratu da, GRI estandarraren arabera, gizartearekiko eta gardentasunarekiko dugun konpromisoa erakuste aldera.**
- **Txonta eremuan (Eibar) zerbitzuak emateko kontratua sinatu da.**
- **VISESAn BIM teknologia berria ezartzeko proiektu pilotua bultzatu da, proiektuak plataforma bakarrean kudeatu daitezten oso-osorik.**
- **San Inazio zubiaren lizitazioa egin da abenduan (VISESaren lehenengo zubia da).**
- **Euskadiko Zientzia, Teknologia eta Berrikuntza Plana 2020. Parte hartu da bost linea eta eremu estrategikoetan. 2.ean buru izanik. "Birgaitze integrala eta hiri-birsorkuntza".**
- **Gasteizen okupatu gabe dauden etxebizitzak stocka murrizteko proiektua arrakastaz amaitu da, bost etxebizitza bakarrik baitira horiek.**
- **Etxebizitza erosteko aukera ematen duen errentamendu-eredua sendotu da, hiru lurralde historikoetara zabaldu baita modalitate hori. Egun, mota horretako 345 alokairu daude indarrean.**
- **2015ean hasi zen lokalak, garajeak eta trastelekuak alokatzeko edo erosteko**

- **Creación de una herramienta para la elaboración de cursos de formación interna online: Moodle.**
- **Proyecto Hasi-Hazi: desarrollo de claves culturales.**
- **Elaborada y publicada la segunda memoria de sostenibilidad según el estándar GRI como muestra de nuestro compromiso social y de transparencia.**
- **Firmado contrato de prestación de servicios para el ámbito de Txonta, en Eibar.**
- **Lanzado el proyecto piloto para implantar en VISESA la nueva tecnología BIM para gestión integral en plataforma única de los proyectos.**
- **Lanzamiento de la licitación puente San Ignacio (primer puente VISESA) diciembre.**
- **PCTI EUSKADI 2020. Participación en las 5 Líneas y Áreas estratégicas. Liderando la 2. "Rehabilitación integral y regeneración urbana".**
- **Culminación con éxito del proyecto de disminución del Stock de vivienda sin ocupar en Vitoria alcanzando una cifra de tan sólo 5 viviendas.**
- **Consolidación del modelo de Alquiler con opción a compra de vivienda, extendiendo dicha modalidad a los tres Territorios Históricos y alcanzando los 345 alquileres en vigor.**
- **Consolidación del proyecto iniciado en el 2015 con el Alquiler y Alquiler con**

aukera ematen duen errentamendu modalitatean alokatzeko proiektua. Egun, 224 alokairu daude indarrean, eta urtebete pasatxoan lortu dira. Horrela, mugitu gabe zegoen stocka murriztu da.

opción a compra de locales, garajes y trasteros alcanzando un total de 224 alquileres en vigor obtenidos en poco más de un año con la consiguiente disminución del stock inmovilizado.

- ISO 9001 eta ISO 14001 ziurtagiriak berritu dira.

- Renovación de los certificados ISO 9001 e ISO 14001.

Amaitzeko, adierazi beharra dugu VISESAk aitortza hauek jaso dituela 2016an:

Indicar para finalizar que en este 2016 VISESA ha sido merecedora entre otros de los siguientes reconocimientos:

- Borrmart aldizkariak Laneko Arriskuen Prebentzioaren Saria eman dio (2016ko otsailaren 24an, Madrilen).
- Espainiako Etxebizitzen eta Lurzoruaaren Sustatzaile Publikoen Elkartek (AVSk) accesit batekin saritu ditu, obra berriko eraikuntza onena kategorian, VISESAk Salburua auzo gasteiztarrean sustatutako 171 etxebizitza sozialak (2016ko martxoa, saria 2016ko apirilean eman zen).
- Otsailaren 24an, "LANEKO SEGURTASUNAREN ETA OSASUNAREN ARLOKO IV. SARIAK" eman ditu Formación de Seguridad Laboral aldizkariak. Aldizkari tekniko eta independentea da hori, eta laneko arriskuen prebentzioan eta laneko segurtasunean eta osasunean da aditua.
- ASPRIMA sariak: Salburuako 171 etxebizitza sozialekin aurkeztu zen hautagaitza. ETEak.
- Arkitekturaren arloko COAVN sariak 2016, ekainaren 9an, Donostiako Udaleko batzar-aretoan:

- Entrega de Premio Prevención y Riesgos Laborales por la revista Borrmart (Madrid 24 de febrero de 2016).
- La Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) ha premiado con un Accésit en la categoría de Mejor Edificación en Obra Nueva a las 171 viviendas sociales promovidas por VISESA en el barrio gasteiztarra de Salburua (marzo de 2016. Entrega del premio en abril de 2016).
- 24 de febrero entrega de los premios "IV PREMIOS DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL" organizados por la revista "Formación de Seguridad Laboral", revista técnica e independiente especializada en Prevención de Riesgos Laborales y Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Premios ASPRIMA: Presentada candidatura con las 171 viviendas sociales en Salburua. PIMEs.
- Premios COAVN de Arquitectura 2016, 9 de junio Salón de Plenos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.:

Aliantzen atalean, VISESAk harremanak edukitzen jarraitzen du kide nagusiekin; hala nola, AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-Epea, Euskalit eta E2B-rekin.

En el apartado de alianzas, VISESA sigue manteniendo contactos con sus principales socios, como son AVS, Eraikune, APD, Aclima, Q-Epea, Euskalit y E2B entre otros.

3. LANGILEEN KUDEAKETA

2016a finkatzeko eta egonkortzeko urtea izan da, 2015aren amaieran hasi eta 2016an amaitu zen bat-egiteko prozesuaren ostean. 2016ko urtarrilean, barne-sustapeneko prozesu guztiak amaituta, eta pertsona guztiak zegozkien postuetan kokatuta, etapa berri bati ekin genion. Etapa berri horretan, jarduera berria, profesional berriak eta antolakuntza-egitura berria hartu zituen bere gain VISESAk, hurrengo bi urteetako erronkei aurre egiteari begira.

Lehenengo sei hilekoan, kultur-kohezioko proiektu bat abiarazi genuen, eta horren xedea da aldaketa-prozesu honen guzti honen kudeaketari lagunduko dioten kultur-gakoak, jasangarritasuna eta VISESAren hazkuntza ezartzea. Enpresa gisa dugun balio erantsia berrikusi dugu, eta gure etxebizitzak eskatzen dituzten bezeroen eta gizartearen beharrei erantzuten dien hori berreskuratu dugu. VISESAk gobernuaren estrategiaren barruan duen kokapena aitortzeko eta sendotzeko balio izan du proiektuak; bai eta gure lekua eta horrekin eragiten dugun onura onar ditzagun ere.

2016an, aurrera egiten jarraitzen dugu gure jardueran genero-ikuspegia ezartzeko bidean. VISESAren 2014-2017 Berdintasun Planarekin, erakundeko pertsonok gure eguneroko jardunean genero-ikuspegia txertatzea eta aniztasunarekiko errespetua zein emakumeen eta gizonen berdintasuna bermatzea bilatzen da.

Horretarako 2016 urtean, sexu-jazarpena eta generoagatiko jazarpena prebenitzeko eta horren aurrean jarduteko lehenengo protokoloa onartu da, eta pertsona guztientzako ikastaroak egin ditugu gai horren inguruan.

3. GESTIÓN DE PERSONAL

El año 2016, ha sido un año de asentamiento y consolidación tras el proceso de fusión iniciado a finales del año 2015 y culminado en 2016. En enero de 2016, finalizados todos los procesos de promoción interna y ubicadas todas las personas en los puestos correspondientes, comenzamos una nueva etapa en la que VISESA asume nueva actividad, nuevos profesionales y nueva estructura organizativa para afrontar los nuevos retos de los próximos años.

A lo largo del primer semestre pusimos en marcha un proyecto de cohesión cultural, cuyo objetivo ha sido establecer las claves culturales que apoyen a la gestión de todo este proceso de cambio, la sostenibilidad y el crecimiento de VISESA. Hemos revisado nuestro valor añadido como empresa y hemos rescatado aquello que da respuesta a las necesidades de la clientela y de la sociedad demandante de vivienda. Este proyecto ha servido para reconocer y afianzar el lugar de VISESA dentro de la estrategia de Gobierno y para que quienes integramos VISESA, reconozcamos nuestro lugar y el beneficio que aportamos a todo ello.

Durante el año 2016, seguimos avanzando hacia la consecución de la implantación del enfoque de género en nuestra actividad. El Plan de Igualdad de VISESA 2014-2017, pretende que las personas de la organización incorporemos en nuestra actividad diaria, el enfoque de género y garanticemos el respeto a la diversidad y la igualdad entre mujeres y hombres.

Para ello, en el año 2016 se ha aprobado el primer Protocolo de prevención y actuación frente al acoso sexual y por razón de género y hemos celebrado cursos para la totalidad de las personas sobre esta materia.

Laneko osasunarekiko eta segurtasunarekiko konpromisoan, VISESAk urtero onartzen du laneko prebentziorako eta segurtasunerako plan bat. Laneko arriskuak prebenitzea eta pertsonen segurtasuna eta osasuna bermatzea dira plan horren xedea, eta, 2016an, % 85 lortu da.

2016an, bat-egiteko prozesua amaitu ondoren, lanpostu guztien zeregin-fitxa guztiak berrikusi dira, eta, horrekin, lanpostu bakoitzak izan ditzakeen arrisku guztiak berrikusi dira. Gure ustez, beharrezkoa da erakundeko pertsona guztiek hartzea parte arlo horretan, eta, horretarako, prebentzioaren arloko prestakuntza egin dugu, lanpostu guztietako arriskuen gainean sentsibilizatzeko eta horiek prebenitzeko xedez.

VISESAko Zuzendaritzak uste du barne-komunikazioa dela antolakuntzaren gakoetako bat. Barne-komunikazioa egoki kudeatu behar da, xedea eta ildo estrategikoak behar bezala lortu nahi badira. Horretarako 2016ko urtean, barne-komunikaziorako politikan ezarritako bideak erabiltzen jarraitzen dugu, informazioa hedatzeari dagokionez:

- Intranet korporatiboa: albiste orokorren komunikazioa.
- Berezi Bilerak: jardueraren, koordinazioaren eta antolakuntzaren gaineko segimendua egiteko bilerak.
- Sailerako aldizkako bilerak: informazio orokorra helarazten da, eremu-mailan.
- Aldizkako bilerak Zuzendaritza Orokorrarekin: plan estrategikoaren gaineko segimendua helarazten da, bai eta Zuzendaritzak gidatzen dituen jardura berriak eta proiektuak ere.

En el compromiso con la salud y seguridad laboral VISESA aprueba anualmente un Plan en materia de prevención y seguridad laboral, cuyo objetivo prevenir y garantizar la seguridad y salud de las personas y cuya consecución en el año 2016 ha sido del 85%.

En el año 2016 y una vez concluido el proceso de fusión, se han revisado la totalidad de fichas de funciones de todos los puestos y con ello, se han revisado los riesgos que cada uno de los puestos puede conllevar. Entendemos necesaria la participación de todas las personas de la organización en este ámbito y para ello hemos realizado formación en materia de prevención al objeto de sensibilizar y prevenir los riesgos en cada uno de los puestos de trabajo.

La dirección de VISESA cree que una de las claves organizativas es la comunicación interna. La gestión adecuada de la comunicación interna es necesaria para la correcta consecución de objetivos y alineamiento estratégico. Para ello en el año 2016, seguimos utilizando los canales de difusión informativa instaurados en la política de comunicación interna:

- Intranet corporativa: comunicación de noticias de alcance general.
- Berezi Bilerak: reuniones de seguimiento de actividad, coordinación y organización.
- Reuniones periódicas departamentales: traslado de información de interés general a nivel de área.
- Encuentros periódicos con la dirección general: traslado del seguimiento del plan estratégico así como de nueva actividad y proyectos liderados por la dirección.

Pertsonen eta laneko harremanen administrazioari dagokionez, irailaren 1ean VISESAko Zuzendaritza Orokorak eta Enpresa Batzordeak gauzatutako akordioa nabarmentzen dugu. Horren bidez, hitzarmen kolektiboaren testu berria onartu da. 2017ko lehenengo hiruhilekoan argitaratzea espero dugu.

Prestakuntzaren arloan, 2016an eta garatutako jardueretan, % 60koa izan da prestakuntza-planaren lorpena, eta % 73koa da, planean onartu eta aurreikusi ez diren jarduerak kontuan hartuz gero. Pertsonako, 85 ordukoa da batezbestekoa urtean, eta gizon zein emakume guztiek jaso dute egungo eta etorkizuneko beharrei erantzuteko prestakuntza. Sozietateak ahalegin handia egiten du bai gaitasun tekniko espezifikoaren arloan, bai kudeaketaren arloan, eta, horretarako, urtero egiten ditu enpresako kolektibo guztien beharren gaineko azterketa eta planaren betetze-mailaren segimendua.

VISESAk, 2015-2017 aldiaren esparruan, eta euskararen erabilerari laguntzeko eta berori sustatzeko xedez, euskara ikastea sustatzen eta laguntzen du, eta, beraz, aurreko urteen ildoan, prestakuntzaren arloko ekintzak egin dira. Ekintza horietan, erakundeko pertsonen % 43k hartu dute parte. Era berean, sailen analisi bat egin da, sail bakoitzaren egoera espezifikoa ezagutze aldera, lan-eremuan euskararen erabileran aurrerapausoak eman ahal izateko.

2016an, gazteak lan merkatura sartzeko arloan jardun da. Kasu honetan, bi pertsona berriren parte-hartzea eduki dugu 12 hilabetez, Novia Salcedo Fundazioaren bidez, Bezeroen Arretarako eta Merkataritza Kudeaketarako Sailean eta Sail Teknikoan.

Elkartasuna da balio garrantzitsu eta

En relación a la administración de personas y relaciones laborales, destacamos el acuerdo formalizado el 1 de septiembre entre la Dirección General de VISESA y el Comité de Empresa en el que se aprueba el nuevo texto del Convenio Colectivo. Esperamos que éste sea publicado a lo largo del primer trimestre del año 2017.

En materia de formación, el año 2016 la consecución del plan de formación en número de actividades desarrolladas es de un 60% y asciende a un 73% si consideramos las actividades realizadas aprobadas y no previstas en el plan. La media de horas por persona es de 85 horas anuales y tanto la totalidad de hombres como mujeres han recibido formación para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras. La Sociedad sigue dedicando esfuerzos importantes al desarrollo tanto de competencias técnicas específicas como de gestión y para ello realiza anualmente un análisis de las necesidades de cada uno de los colectivos de la empresa y un seguimiento del cumplimiento del plan.

VISESA dentro del marco del 2015-2017 y con el objetivo de apoyar y fomentar el uso del Euskera, fomenta y apoya el aprendizaje, y por ello y en línea con los años anteriores, se han desarrollado acciones en materia de formación, en las que han participado del 43 % de las personas de la organización. Se ha realizado igualmente un análisis departamental con el objetivo de conocer la situación específica de cada departamento y así comenzar a dar pasos en el uso del Euskera en el ámbito de trabajo.

En el año 2016, se ha continuado apoyando la inserción de los jóvenes en el mercado laboral, en esta ocasión con la participación de dos nuevas personas durante 12 meses a través de la Fundación Novia Salcedo en el Departamento de Atención al cliente y Gestión Comercial y Departamento Técnico.

La solidaridad es uno de los valores más

funtsezkoenetako bat, eta, beraz, garapen bidean dauden herrialdeei laguntzen jarraitzen dute enpresako pertsonak. Elkartasunezko proiektuetan parte hartzea sustatzen du VISESAk, eraikuntzaren eremuarekin nolabaiteko lotura badute eta, ahal den neurrian, emakumeen garapenari eta ahalduntzeari laguntzen badiote.

2016an, Shabundako ama-eskola batean hiru ikasgela eraikitzen lagundu dugu VISESAko pertsonok. Kongoko Errepublika Demokratikoko Sud-Kivu probintzia osatzen duten zortzi lurraldeetako bat da hori, eta Bukavu hiritik 340 kilometrora dago. 2016an, LAUGARREN aldiz aritu gara lankidetzan Jainko Maisuaren Misiolari Erlijiosoekin, zenbait osasun- eta hezkuntza-zentro birgaitzeko proiektuan.

Abiarazi diren proiektu guztien helburua da tokiko pertsonak eraikuntzan parte har dezatela sustatzea. Proiektuak eragin handia dauka zentroa erabiliko duten haurren garapenean, bai eta eraikuntza-proiektuan zein eskola abiarazteko orduan modu aktiboan parte hartu duten pertsona ugarien garapen profesionalean ere.

importantes y esenciales y por ello, las personas de la empresa continúan apoyando a países en vías de desarrollo. VISESA fomenta la participación en proyectos con carácter solidario y que tengan cierta relación con el ámbito de la edificación y en la medida de lo posible que favorezcan al desarrollo y empoderamiento de la mujer.

En el año 2016, las personas de VISESA, hemos colaborado para la construcción de tres aulas de una escuela maternal en Shabunda uno de los ocho territorios que componen la provincia del Sud-Kivu en la República Democrática del Congo y Situada a 340 kilómetros de la ciudad de Bukavu. El año 2016 ha sido el CUARTO año consecutivo que hemos colaborado con Religiosas Misioneras del Divino Maestro, en el Proyecto para la rehabilitación de distintos Centros de Salud y Educativos.

Todos los proyectos puestos en marcha tratan de fomentar que las personas locales participen en la construcción, teniendo este proyecto un impacto muy importante en el en el desarrollo de niños y niñas que acudirán al centro, así como en el desarrollo profesional como personal de muchas personas que han participado activamente en el proyecto de edificación y puesta en marcha de la escuela.

4. BERRIKUNTZA ETA JASANGARRITASUNA

VISESAk egunero egiten du lan etxebizitza babestuak sortzeko eta eraikitzeko arloan erreferentea izateari begira, eta, gainera, ingurumena eta zehazki herritarrak edozein angelutan eta eremutan zaintzen dituen ikuspegi berritzaile eta jasangarriarekin egiten du lan hori. Etxebizitza berriak eraikitzeaz gain, horixe izaki jarduera nagusia, edota azken urteotan energia-zerbitzuak emateaz gain, 2016an VISESAren errealitate izatera igaro da energia-birgaikuntzaren arloko jarduera.

2016ko otsailean, SmartEnCity proiektua hasi zen. Europako Batzordeak Horizon 2020ren barruko "Hiri eta Komunitate Adimendunak" programaren barruan sartu du proiektu hori, hurrengo bost urte eta erdian horren egikaritzea elkarrekin finantzatzeko. Bertan, Vitoria-Gasteiz "itsasargi hiria" izateko asmoa dago, eta eraginkortasun energetikoaren, garraioaren eta IKTen inguruko irtenbide multzo bat aplikatuko da, modu integratuan, eta herritarren bizi-kalitatea hobetzeko xedez. Horrekin, 750 etxebizitza zaharberrituko dira, eta biomasan oinarritutako bero-sarea zabalduko da Koroatze auzo gasteiztarrean.

Jarduera osoaren koordinatzailea da VISESA, eta energia-birgaikuntzan aurreikusi diren jarduerak gidatzen ditu.

Lehen urte honetan, hirigintzaren inguruko hainbat alderdi eta kudeaketa landu dira, eremu ezberdinetan proiektatu diren jarduerak egitea ahalbidetuko dutenak. Horrela, auzoaren diagnostiko xehea egin ostean, plan berezi bat eta berrurbanizazioaren inguruko nahiz bero-sarearen inguruko aurreproiektuak egin dira.

VISESAk, birgaikuntza-jardueren kudeatzailea eta sustatzailea den heinean, dauden eraikinen

4. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

VISESA trabaja cada día para ser referencia no sólo en la creación y edificación de vivienda protegida, sino además hacerlo desde un punto de vista innovador y sostenible que cuide el medioambiente y en particular al ciudadano desde cualquier ángulo y perspectiva. Además de la edificación de nueva vivienda, como actividad principal, y la prestación de servicios energéticos en los últimos años, durante 2016 la actividad de rehabilitación energética ha pasado a ser una realidad en VISESA.

En febrero de 2016 se inició el proyecto SmartEnCity, seleccionado por la Comisión Europea dentro del programa "Ciudades y Comunidades Inteligentes" de Horizon 2020, para cofinanciar su ejecución durante los siguientes cinco años y medio. En él, Vitoria-Gasteiz va a ser una "ciudad faro" donde se apliquen un rango de soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada y con objetivo de mejorar la calidad de los ciudadanos. Incluirá la rehabilitación de 750 viviendas y el despliegue de una red de calor basada en biomasa en el barrio vitoriano de Coronación.

VISESa actúa como coordinadora de toda la actuación, y lidera las actuaciones previstas en rehabilitación energética.

Durante este primer año se han trabajado distintos aspectos y gestiones urbanísticas que permitan el despliegue de actuaciones proyectadas en los diferentes ámbitos. Así, tras un detallado diagnóstico del barrio, se ha elaborado un plan especial, y anteproyectos de reurbanización y de la red de calor.

VISESa, como gestora y promotora de las actuaciones de rehabilitación, ha liderado

tipologia ezberdinetarako aurreproiektuen eta eremuko 108 atarietarako aurrekontu partikularren garapena ere gidatu du, eta informazio-bilerak egin ditu jabekideen komunitate askorekin (erdiekin baino gehiagorekin).

Era berean, 2016an zenbait ekitaldi publiko egin dira aipatu proiektua auzotarrei barreiartzeko eta aurkezteko xedez, eta bulego bat ireki da Pintore kalean, proiektuari buruzko informazioa eskuratzeko eta auzotarrekin bilerak egiteko tokia izan dadin.

2016an, jarduera hau garatu da Europako I+G+B proiektu batean:

- FosterREG: ekainean, Horizon 2020 programako proiektu hori hasi da, bi urteko iraupena dauka, eta honako hau du xedea: "gaikuntza, koordinazioa eta lankidetzaren sustatzea administrazioaren maila ezberdinen artean (SUR, administrazio/sustatzailerokorra, eskualdeetako energia-agentziak), erabakiak hartzeko gunean oztipoak deuseztatze aldera energia-birgaikuntzaren eta hiri-birsorkuntzaren eremuan". 2016an, hainbat tailer egin dira tokiko, eskualdeko, estatuko eta Europako erakunde publiko ezberdinetako eragileekin, energia-efizientzia sustatzeko estrategien inguruan eztabaidatzeko asmoz hiri-birsorkuntzaren inguruko proiektuetan. Analisi horren emaitzei esker, eremuko oztipoak eta aukerak identifikatu ahal izan dira, bai eta prestakuntzarako eta gaikuntzarako ekintzak abiarazi ere, administrazioaren langileen gaitasunak garatzeko xedez, plangintza integratuari, eragilearen inplikazioari, energia-efizientziaren finantzaketari, energia-efizientziaren irtenbideei eta abarrei dagokienean.

también el desarrollo de anteproyectos para las diferentes tipologías de edificios existentes y presupuestos particularizados para los 108 portales del ámbito, y ha mantenido reuniones informativas con más de la mitad de las Comunidades de Propietarios.

Asimismo, durante 2016 se han llevado a cabo varios eventos públicos para diseminación y presentación del proyecto a los vecinos, y se ha abierto una oficina en la calle Pintorería como lugar de información y de reunión en relación al proyecto.

La actividad desarrollada durante el año 2016 en otros proyectos europeos de I+D+i, es:

- FosterREG: en junio se inicia este proyecto del programa Horizon 2020, que con una duración de dos años, tiene el objetivo de "Facilitar la capacitación, coordinación y colaboración entre los diferentes niveles de la administración (SUR, administración/promotor regional, agencias energéticas regionales) para eliminar barreras en la cadena de toma de decisiones en el campo de rehabilitación energética y regeneración urbana". Durante 2016 se han realizado una serie de talleres con agentes de diferentes instituciones públicas locales, regionales, nacionales y europeas, para debatir estrategias de fomento de la eficiencia energética en proyectos de regeneración urbana. Los resultados de este análisis han servido para identificar barreras y oportunidades en este ámbito, y lanzar acciones de formación y capacitación, con el objetivo de desarrollar las habilidades de los trabajadores de la administración en cuanto a planificación integrada, implicación de agentes, financiación de la eficiencia energética, soluciones de eficiencia energética, etc.

- **OSIRYS: I+Gko 7. MParen proiektua (materialak). 2013ko ekainean hasi zen eta lau urteko iraupena dauka. Barrualdeko airearen kalitatea eta itxituretako "arnasgarritasuna" hobetzeko eko-materialak garatzea da xedea. 2015ean, VISESAk garatu ditu Morlans auzoko proiektuak, eta sustapen horretako obrak lizitatu ditu (alokairuko 70 BOE), proiektuaren demoaren garapenak jasotzen dituen ezaugarri teknikoekin. VISESAk, batez ere, Morlans auzoko sustapenaren barruan egingo den etxebizitza tipoa sartuko ditu garatutako materialak (alokairuko 70 BOE). Obra 2016ko martxoan adjudikatu zen, eta 2016ko maiatzean hasi zen eraikuntza. Bada, produktuak 2017ko maiatzean instalatzea espero da.**

- **OSIRYS: proyecto del 7ºPM de I+D (Materiales). Se inició en junio de 2013 y tiene cuatro años de duración. Su objetivo es desarrollar eco-materiales para mejorar en la calidad del aire interior y la "respirabilidad" de los cerramientos. Durante 2015, VISESA ha desarrollado los proyectos y licitado las obras de la promoción de Morlans (70 VPO-alquiler), con las características técnicas que incorporan el desarrollo de la demo del proyecto. El rol de VISESA en el proyecto consiste principalmente en la integración de los materiales desarrollados en una vivienda tipo, que se ejecutará dentro de la promoción de Morlans (70 VPO-alquiler). La obra se adjudicó en Marzo 2016 y la construcción comenzó en Mayo 2016, con la instalación de los productos esperada para Mayo 2017.**

Etxebizitza-sustapenei dagokienez, jarduera berritzaile hauek nabarmendu ditzakegu:

- **VISESAk 65 BOEren obrak hasi ditu Hondarribian, egurraren arloko sistema industrializatueta eta energia-efizientzia altuan (energiaren kontsumo ia ezdeusean) oinarrituta.**
- **Boluetako (Bilbo) 361 etxebizitza babestuen sustapenean, aurrera egin da 171 etxebizitzako lehenengo eraikinaren obran. Energia-efizientziaren inguruko Passivhaus estandarra betez proiektatu dira obrak.**

En cuando a las promociones de viviendas, cabe destacar las siguientes actuaciones innovadoras:

- **VISESA ha iniciado las obras de 65 VPO en Hondarribia, basada en sistemas industrializados en madera y alta eficiencia energética (consumo de energía casi nulo).**
- **En la promoción de 361 viviendas protegidas en Bolueta (Bilbao), proyectada cumpliendo el estándar de eficiencia energética Passivhaus, en 2015 se ha avanzado en las obras del primer edificio de 171 viviendas.**

Ziurtagiri energetikoa, VISESAk sustatutako etxebizitzek kalitatea dutelako berme gisa. 2016an, kalifikazio hauek eskuratu dira: B (% 81), C (% 19). Horrek hau dakar:

- **Batez beste, % 46ko aurrezpena CO2ren igorpenetan.**

Certificación energética como garantía de calidad de las viviendas promovidas por Visesa. Las calificaciones obtenidas en 2016, han sido: B (81%), C (19%). Lo que supone:

- **46% de ahorro promedio de emisiones de CO2.**

- Batez beste, % 42ko aurrezpena energia primario ez-berriztagarrian.

- 42% de ahorro promedio de energía primaria no renovable.

VISESAn aurrera darrai jabekideen komunitateei energia-zerbitzuak emateko jardueran, A energia-kalifikazioa eta efizientzia handiko mikrokogenerazio-sistema (aldi berean sortzen dira beroa eta elektrizitatea) duten hiru eraikinetan, errendimendua optimizatze aldera. Horretarako, kogenerazio-ekipoen titulartasunari eusten dio enpresak, galdara-gelaren jarduna eta mantentze-lanak kudeatuz, eta auzotarrei berogailu-hornidura eta ur beroa behar bezala emanez. 2016an, 445 etxebizitzari eragiten dioten kontratuak kudeatu dira.

VISESA continúa con la actividad de prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios en tres edificios con calificación energética A y sistema de microcogeneración de alta eficiencia (generación simultánea de calor y electricidad), con el objetivo de optimizar su rendimiento. Para ello, la empresa mantiene la titularidad de equipos de cogeneración, gestionando la operación y mantenimiento de la sala completa de calderas, así como el correcto suministro de calefacción y agua caliente a los vecinos. En 2016 se han gestionado contratos que afectan a un total de 445 viviendas.

VISESAn, 2015eko apiriletik, parte hartzen du Euskadiko Zientzia, Teknologia eta Berrikuntza Planaren "Hiri-habitata: eraikuntza jasangarria" aukera-hobiko Batzorde Exekutibo eta Teknikoan.

VISESA participa desde abril de 2015 en los Comités Ejecutivo y Técnico del nicho de oportunidad "Hábitat urbano: construcción sostenible" del Plan vasco de Ciencia, Tecnología e Innovación (PCTI).

Euskadiko hazkuntza ekonomikoa eta enplegua indartzeko xedez, eta Euskadiko Zientziaren, Teknologiaren eta Berrikuntza Planaren bidez balio erantsi handiagoa eragingo duten jarduerak bultzatuz, aipatu planak hiru lehentasun estrategiko identifikatu ditu (fabrikazio aurreratua, energia, biozientziak eta osasuna), bai eta zenbait aukera-hobi zehaztu ere, eta horien artean dago "Hiri-habitata: eraikuntza jasangarria" delakoa, Etxebizitzako sailburuordeak gidatzen duena.

Con el objetivo de revitalizar el crecimiento económico, el empleo de Euskadi impulsando actividades que generen mayor valor añadido a través de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, el PCTI identifica tres prioridades estratégicas (fabricación avanzada, energía, biociencias y salud) y varios nichos de oportunidad, entre los cuales está el de "Hábitat Urbano: construcción sostenible", liderado por la Viceconsejería de Vivienda.

Eremu horretan erreferenteak diren proiektuak identifikatu eta bost ildo estrategiko zehaztu ostean, lantaldeak sortu dira horietan guztietan, eta VISESA da 2. taldeko burua, "Hiri-habitata: eraikuntza jasangarria" taldekoa, alegia. Bestetik, beste lau proiektuetan ere parte hartzen du, eta hauek dira: eraikuntza industrializatua eta modelizazio birtuala, hiri/auzo/eraikin

Tras un periodo de identificación de proyectos referentes en este ámbito y de definición de cinco líneas estratégicas, actualmente se han creado grupos de trabajo en cada una de ellas, siendo VISESA el líder del grupo 2 "Rehabilitación integral y regeneración urbana" y participando en otros cuatro: construcción industrializada y modelización virtual, ciudades/barrios/edificios inteligentes,

adimendunak, eraikin eta hiri irisgarriak eta eraikuntza jasangarrirako material berriak.

Talde hauek erronken identifikazioan ari dira lanean, baita sektoreko enpresen sinergietan ere, erantzuna ematen dieten proiektuak aurrera eramateko.

edificios y ciudades accesibles y nuevos materiales para construcción sostenible.

Estos grupos están trabajando en la identificación de retos, así como en sinergias de las empresas del sector para llevar a cabo proyectos que les den respuesta.

5. GIZARTEAREN BILAKAERA AURREIKUSGARRIA

2017ko ekitaldian, gizarteak aurrera egiten jarraituko du Koroatze auzoko proiektuan. Adierazi dugun bezala, SmartEnCity proiektu europarrean dago kokatuta, eta 2016ko otsailean hasi zen. Birgaikuntza, birsorkuntza eta berritze jasagarria sustatzeko xede estrategikoarekin bat egiten du proiektuak.

Erosteko aukera ematen duen errentamenduaren jarduera garatzen jarraituko dugu; aurreikusten dugunez, etxebizitzaren eta eratziketak elementuen 23 kontratu berri eta elementu libreen 57 kontratu berri sinatuko dira. 2017ko ekitaldi amaieran sinatuta egongo diren kontratuak, guztira, eta aurreikusten dugunaren arabera, 591 izango dira etxebizitzentzat eta elementu eratzikientzat, eta 277 elementu libreentzat. Gauzak horrela, urtean, erosketen bidez higiezinetan egingo diren inbertsioak murriztu egingo direla aurreikusten dugu, 4,28 milioi euroko balioarekin.

Eskrituren atalean, 2017ko ekitaldiari begira, 379 etxebizitzaren (eratziketak elementuekin) eskriturak egingo direla aurreikusten dugu. Horietatik, 238 lirateke Bizkaikoak (58 alokairu-araubidean eta 180 salmenta-araubidean) eta 105 Gipuzkoakoak (32 alokairu-araubidean eta gainerakoak salmenta-araubidean).

Zoru-salmenten atalean, Jaureguizar sustatzaileari Zorrotzaurreko lursailak saltzea aurreikusten da, 25 milioi euroren zenbatekoan (ikus geroko egitateei buruzko atala).

Inbertsioen atalean, ezarpen informatikoak erostea eta ekipo informatikoak berritzea aurreikusten da; hala ere, aurreikusi diren inbertsio gehienak Amezolako (Bilbo) lokal bat

5. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2017 la sociedad seguirá avanzando en la ejecución del Proyecto de Coronación enmarcado dentro del proyecto europeo SmartEnCity iniciado en el mes de febrero de 2016. Este proyecto se encuentra en línea con el objetivo estratégico de impulsar la rehabilitación, regeneración y renovación sostenible.

Se va a continuar desarrollando la actividad de arrendamiento con opción de compra previendo la firma de 23 nuevos contratos de viviendas y elementos vinculados, y de 57 nuevos contratos de elementos libres. El volumen total de contratos firmados a finales del ejercicio 2017 está previsto que ascienda a 591 para viviendas y elementos vinculados, y a 277 para elementos libres. En este contexto prevemos una disminución de las inversiones inmobiliarias por ejercicio de opciones de compra en el año por valor de 4,28 millones de euros.

En el apartado de escrituraciones, para el ejercicio 2017 está previsto que se escrituren 379 viviendas (con sus elementos vinculados), de las que 238 corresponderán a Bizkaia (58 de ellas en régimen de alquiler y 180 en la modalidad de venta) y 105 a Gipuzkoa (de las que 32 serán en régimen de alquiler y las restantes en modalidad de venta).

En el apartado de ventas de suelo está prevista la venta a Jaureguizar de terrenos en Zorrozaurre por valor de 25 millones de euros (ver apartado de hechos posteriores).

En el apartado de inversiones hay previstas adquisiciones de aplicaciones informáticas y renovación de equipos informáticos, si bien la mayor parte de las inversiones previstas se

egokitzeko egingo dira, bezeroen arretarako Bizkaiko egoitza bertan jartzeari begira. Lan horietarako, 1,96 milioi euroko aurrekontua egin da 2017rako.

Eraikuntza- eta hirigintza-obrak egiteko aurreikusi den inbertsioari dagokionez, 2017ko ekitaldian 64 milioi euroko inbertsioa egitea aurreikusi da.

corresponden con el acondicionamiento de un local en Amezola (Bilbao) para ubicar la sede de atención al cliente en Bizkaia. Estos trabajos se han presupuestado en 1,96 millones de euros para 2017.

En relación a la inversión prevista a ejecutar en obras de edificación y urbanización en el ejercicio 2017, el importe asciende a 64 millones de euros.

6. MERKATARITZA-HORNITZAILEEI ORDAINKETAK ATZERATZEARI BURUZKO INFORMAZIOA

Memorian dagokion oharrean adierazitakoari heltzen diogu.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES COMERCIALES

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

7. AKZIO PROPIOAK

Ekitaldia ixtean, VISESAk ez zuen akzio propiorik zorroan.

7. ACCIONES PROPIAS

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

8. IKERKETA- ETA GARAPEN- ARLOKO JARDUERAK

2016ko ekitaldian, ez da aipatzeko moduko jarduerarik egin arlo honetan, txosten honetan bertan berrikuntzari eta jasangarritasunari buruzko paragrafoan aipatu ditugunez gain.

8. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2016 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

2017ko ekitaldian, sozietateak Zorrotzaurreko lursail bat transmititu dio Jaureguizar sustatzaileri. Jardueraren xehetasunak:

- Eskritura egin zen eguna: 2017-01-31
- Bilboko Jabetza Erregistroan inskribatu zen eguna: 2017-02-06
- Transmisioaren xedea:

9. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En el ejercicio 2017 la Sociedad ha transmitido un terreno en Zorrozaurre a Jaureguizar. Detalles de la operación:

- Fecha escritura: 31-01-2017
- Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de Bilbao: 06-02-2017
- Objeto de transmisión:

Zorrotzaurreko alde mistoko 1. jarduera integratuko 1. exekuzio-unitatean sartuta dagoen SI-3 partzela, 2.253,70 m2-koa.

Zorrotzaurreko alde mistoko 1. jarduera integratuko 1. exekuzio-unitatean sartuta dagoen SI-4 partzela, 2.253,70 m2-koa.

Zorrotzaurreko alde mistoko 1. jarduera integratuko 1. exekuzio-unitatean sartuta dagoen DB-1 partzela, 1.978,07 m2-koa.

- **Salmenta-prezioa: 25.001.000 €**

Parcela SI-3 incluída en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre de 2.253,70 m2.

Parcela SI-4 incluída en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre de 2.253,70 m2.

Parcela DB-1 incluída en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del área mixta de Zorrozaurre de 1.978,07 m2.

- **Precio de venta: 25.001.000 €**

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

URTEKO KONTUETAN JASOTZEN DEN
INGURUMEN INFORMAZIOARI BURUZKO
ADIERAZPEN NEGATIBOA

Elkartearen administratzaileak zera adierazten dute; 2016ko ekimenari dagozkion urteko kontu hauetan, elkartearen kontabilitatearen atalean, ez dagoela diru partidarik, 2001eko urriaren 8ko Ekonomia Ministeritzaren Aginduaren arabera ingurumen informazioa jasoz bereizita doan dokumentuan sartu beharrekoa.

EUSKADIKO ETXEBIZITZA
ETA LURRA, E.A.

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN
LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2016 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de Octubre de 2001.