

**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. -  
ETXEBIZITZA ALOKAIUETARAKO SOZietate Publikoa, E.A.**

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

**Sociedad Pública de Gestión de  
Viviendas en Alquiler, S.A.  
(Sociedad Unipersonal) –  
Etxebizitza Alokairuetarako  
Sozietate Publikoa, E.A.**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010  
e Informe de gestión del ejercicio 2010

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal) – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal) – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal) – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Con fecha 26 de marzo de 2010 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2009 en el que expresaron una opinión favorable.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

  
Alfonso Ena  
Socio - Auditor de Cuentas

4 de abril de 2011



**bizigune**

**Sociedad Pública de Gestión de  
Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal  
Etxebizitza Alokairuetarako  
Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Cuentas anuales  
31 de diciembre de 2010



## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)

<u>Nota</u>		<u>Página</u>
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	3
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	4
	Estado totales de cambios en el patrimonio neto	5
	Estado de flujos de efectivo	6
	Memoria de las cuentas anuales	7
1	Información general	7
2	Bases de presentación	12
3	Criterios contables	16
4	Gestión del riesgo financiero	25
5	Inmovilizado intangible	26
6	Inmovilizado material	27
7	Inversiones inmobiliarias	28
8	Análisis de instrumentos financieros	29
9	Existencias	32
10	Capital	32
11	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	33
12	Resultado del ejercicio	33
13	Instrumentos financieros de pasivo	34
14	Impuestos	37
15	Ingresos y gastos	38
16	Resultado financiero	42
17	Flujos de efectivo de las actividades de explotación	42
18	Flujos de efectivo de las actividades de inversión	43
19	Flujos de efectivo de las actividades de financiación	43
20	Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	43
21	Operaciones y saldos con partes vinculadas	46
22	Información sobre medio ambiente	46
23	Honorarios de auditores de cuentas	46
24	Situación de liquidez y presupuesto de tesorería	47
25	Garantía y avales	47
26	Hechos posteriores al cierre	47
	Informe de gestión	49

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009  
(Expresado en Euros)**

		<b>Al 31 de diciembre</b>	
<b>Nota</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.826.333</b>	<b>76.672</b>	
Inmovilizado intangible	5 20.163	24.867	
Inmovilizado material	6 37.840	42.412	
Inversiones inmobiliarias	7 14.747.436	-	
Inversiones financieras a largo plazo	8 20.894	9.393	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>17.714.478</b>	<b>17.461.519</b>	
Existencias	9 6.944.729	6.330.780	
Edificios y viviendas de tanteos	6.926.490	6.313.840	
Anticipos a proveedores	18.239	16.940	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8 227.123	1.008.183	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	197.321	884.121	
Clientes, empresas del grupo y asociadas	16.001	72.354	
Personal	4.865	9.982	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.936	41.726	
Inversiones financieras a corto plazo	8 4.023.173	5.076.875	
Créditos a terceros	4.023.173	5.076.875	
Periodificaciones a corto plazo	333.832	344.382	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.185.621	4.701.299	
Tesorería	6.185.621	4.701.299	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>32.540.811</b>	<b>17.538.191</b>	





**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009  
(Expresado en Euros)**

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
<b>Nota</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.618.557</b>	<b>1.641.642</b>
Fondos propios	7.618.557	1.641.642
Capital	<b>10</b> 7.809.654	3.059.793
Capital escriturado	7.809.654	3.059.793
Resultados de ejercicios anteriores	<b>11</b> (50.102)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(50.102)	-
Resultado del ejercicio	<b>12</b> (140.995)	(1.418.151)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.826.885</b>	<b>28.000</b>
Provisiones a largo plazo	10.800	28.000
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	10.800	28.000
Deudas a largo plazo	<b>13</b> 14.816.085	-
Deudas con entidades de crédito	14.816.085	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>10.095.369</b>	<b>15.868.549</b>
Deudas a corto plazo	<b>13</b> 7.691.755	12.782.628
Deudas con entidades de crédito	4.997.825	-
Otros pasivos financieros	2.693.930	12.782.628
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<b>13</b> 2.403.614	3.085.921
Proveedores	550.440	368.441
Proveedores, empresas del grupo, asociadas y vinculadas	1.438.399	647.569
Personal	7.059	4.790
Otras deudas con las Administraciones Públicas	65.494	1.429.891
Anticipos de clientes	342.222	635.230
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>32.540.811</b>	<b>17.538.191</b>

*li*

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (Expresada en Euros)**

	Nota	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
		2010	2009
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	15	24.443.797	24.165.808
Ventas (Actividad de "Tanteos")		6.435.380	7.921.335
Ingresos por rentas del programa "Bizigune"		16.388.743	14.652.811
Prestación de servicios		1.619.674	1.591.662
Aprovisionamientos	15	(43.202.502)	(42.527.875)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(6.349.908)	(7.921.292)
Trabajos realizados por otras empresas		(1.999.585)	(1.791.179)
Costes por rentas del programa "Bizigune"		(34.853.009)	(32.815.404)
Otros ingresos de explotación		22.289.624	21.147.618
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		630	785
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		22.288.994	21.146.833
Gastos de personal	15	(1.117.825)	(1.037.907)
Sueldos, salarios y asimilados		(832.778)	(740.660)
Cargas sociales		(285.047)	(297.247)
Otros gastos de explotación		(2.425.946)	(2.888.817)
Servicios exteriores		(1.668.450)	(1.990.042)
Tributos		(54.976)	(43.972)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(702.520)	(854.803)
Amortización del inmovilizado		(19.822)	(16.278)
Otros resultados		(832)	(1.110)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(33.506)</b>	<b>(1.158.561)</b>
Ingresos financieros		47.032	63.420
De valores negociables y otros instrumentos financieros		47.032	63.420
En terceros		47.032	63.420
Gastos financieros		(124.470)	(323.010)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(322.584)
Por deudas con terceros		(124.470)	(426)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	16	<b>(77.438)</b>	<b>(259.590)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(110.944)</b>	<b>(1.418.151)</b>
Impuestos sobre beneficios	14	(30.051)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(140.995)</b>	<b>(1.418.151)</b>





**bizigune**

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en Euros)**

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2010	2009
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(140.995)	(1.418.151)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(140.995)</b>	<b>(1.418.151)</b>

*li*



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Euros)

	Capital	Capital pendiente de desembolsar	Otras aportaciones de socios	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo inicial, año 2009</b>	<b>3.059.793</b>	<b>(45.077)</b>	-	-	-	<b>3.014.716</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.418.151)	(1.418.151)
Operaciones con el accionista	-	-	-	-	-	-
- Desembolso de capital pendiente de desembolsar	-	45.077	-	-	-	45.077
<b>Saldo final, año 2009</b>	<b>3.059.793</b>	-	-	-	<b>(1.418.151)</b>	<b>1.641.642</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(140.995)	(140.995)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(1.418.151)	1.418.151	-
Operaciones con el accionista	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital (Nota 10)	4.749.861	-	-	-	-	4.749.861
- Aportaciones de socios (Nota 11)	-	-	1.368.049	-	-	1.368.049
- Compensación de resultados negativos (Nota 11)	-	-	(1.368.049)	1.368.049	-	-
<b>Saldo final, año 2010</b>	<b>7.809.654</b>	-	-	<b>(50.102)</b>	<b>(140.995)</b>	<b>7.618.557</b>

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009  
(Expresado en Euros)**

	<b>Notas</b>	<b>Ejercicio finalizado al 31 de diciembre</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>17</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(110.944)	(1.418.151)
Ajustes del resultado		799.780	1.130.670
Cambios en el capital corriente		(300.914)	(2.857.996)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(77.438)	(292.970)
		<u>310.484</u>	<u>(3.438.447)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>18</b>		
Pagos por inversiones		(14.757.982)	(37.673)
		<u>(14.757.982)</u>	<u>(37.673)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>19</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.117.910	45.077
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		9.813.910	2.438.170
		<u>15.931.820</u>	<u>2.483.247</u>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<u>1.484.322</u>	<u>(992.873)</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		4.701.299	5.694.172
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.185.621	4.701.299



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2010 (Expresada en Euros)**

### **1. Información General**

La Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante SPGVA, se creó mediante escritura pública el 12 de noviembre de 2007 en Vitoria de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, constituyéndose jurídicamente como tal el 13 de marzo de 2008, fecha de su inscripción en el Registro Mercantil de Vitoria. Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2ª Planta. SPGVA comenzó su actividad el 1 de mayo de 2008 al traspasarle Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en adelante VISESA, la rama de actividad del "Programa de Vivienda Vacía Bizigune" y "Tanteos".

De acuerdo a sus Estatutos, la Sociedad tiene por objeto social:

- a) Gestión integral del Programa de Vivienda Vacía, Bizigune en los términos y condiciones del Decreto 316/2002 por el que se establece su régimen jurídico, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.
- b) Gestión de las viviendas que le fueren adscritas por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento.
- c) Desarrollo y ejecución de todas las actuaciones relacionadas con la gestión de viviendas en régimen de alquiler, bien sean de la propia sociedad, del Departamento competente en materia de vivienda, de sociedades participadas por el Gobierno Vasco o de otros entes u organismos públicos que así lo requieran.
- d) La contratación y adjudicación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con la rehabilitación de viviendas gestionadas por la Sociedad, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la disponibilidad de las mismas.
- e) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1997, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.
- f) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquéllas deba ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (denominada actividad de tanteos).
- g) La adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles con destino al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las viviendas adquiridas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

La Sociedad Pública de Gestión de Vivienda en Alquiler, S.A tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes.

La totalidad del capital de la sociedad será de titularidad pública, y la sociedad realizará la parte esencial de su actividad con las entidades de las que es medio propio y servicio técnico.

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

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

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

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

Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades de las que es medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concorra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

## **1.2. Actividad de la Sociedad en el marco del Plan Director de Vivienda**

### **1.2.1. Plan Director de Vivienda**

En el ejercicio 2010, se ha aprobado el plan director de vivienda para el periodo 2010 a 2013, por el cual se pretende intensificar los esfuerzos orientados a impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler (se promoverán 20.000 nuevas viviendas de protección pública en el periodo, el 40% en régimen de alquiler), a promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler, a favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler, y a proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler. El plan director en vigor, refleja el convencimiento de la necesidad de crear un parque de viviendas en alquiler permanente que dé respuesta a una creciente demanda social.





## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

De acuerdo con las líneas de actuación en las que está trabajando el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, respecto al desarrollo de la política de promoción de vivienda en alquiler a través de sociedades públicas, es previsible la unificación entre Alokabide, S.A. y SPGVA, de cara a producirse sinergias organizativas y coherencia en la toma de decisiones, una vez, que el Gobierno Vasco adquiriera las acciones de los socios actuales de Alokabide, S.A.

### **1.2.2. Programa de Vivienda Vacía – Bizigune**

El régimen jurídico propio del Programa de Vivienda Vacía queda establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004.

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

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

En el marco del Decreto 316/2002, Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., en adelante VISESA, suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del Programa de Vivienda Vacía con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Como modificación al citado convenio de colaboración, VISESA y el citado Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, suscribieron un Anexo al mismo, con fecha 10 de diciembre de 2004. El objeto de este convenio de colaboración y de su posterior modificación, es la determinación del régimen de financiación de las actuaciones del Programa de Vivienda Vacía en cuanto a los conceptos de gestión subvencionables, su sistema de seguimiento, la cuantía de la financiación del programa y su vigencia y renovación, entre otros aspectos. En relación con los conceptos subvencionables por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, éstos son, fundamentalmente, la diferencia entre la contraprestación abonada al propietario de la vivienda vacía y la renta social percibida del inquilino, el importe correspondiente al coste de la financiación de las obras de reforma necesarias financiadas por la Sociedad al propietario, el importe correspondiente a las reparaciones necesarias en la vivienda previamente a su entrega al propietario y no repercutibles al inquilino ni al seguro, las cantidades impagadas por el inquilino, con sus intereses, así como el importe de los seguros contratados, entre otros conceptos. Este convenio se prorroga automáticamente por periodos anuales.

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**1.2.3. Actividad de tanteos**

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

Estos dos programas eran inicialmente gestionados por VISESA, pero por razones de reordenación y racionalización de la gestión mediante Decreto 126/2007 de 24 de julio, se aprobó la creación de SPGVA para la gestión del Programa de Vivienda Vacía y actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Derechos de Tanteo).

**1.2.4. Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler**

Con fecha del 25 de marzo de 2010, la Sociedad ha incorporado en su objeto social, la adquisición de toda clase de bienes inmuebles con destino al arrendamiento a terceros. Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad como operadora de alquiler, la Sociedad adquiere mayoritariamente las viviendas que destinará al arrendamiento, al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, principalmente a través de VISESA, la cual se encarga de su promoción, en régimen de cesión de derecho de superficie. El plazo por el que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco concede el derecho de superficie a VISESA, y por el que ésta concede posteriormente a la Sociedad la titularidad superficiaria, es de 75 años, a partir del otorgamiento de la calificación provisional. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

Plazo de duración del régimen de protección de las viviendas

Las viviendas con calificación provisional de vivienda de protección 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 que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el citado Decreto, mantendrán permanentemente la misma y, por lo tanto, su naturaleza de protección oficial. Asimismo, las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del citado Decreto 315/2002, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo en el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 15 años a contar desde la fecha de su calificación. Con posterioridad el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, ratifica todo lo mencionado anteriormente.

Financiación

En relación con la financiación de las viviendas adquiridas para alquiler, se han de obtener los fondos al amparo del convenio de colaboración entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo vigente a la fecha.



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

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

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

El 22 de diciembre de 2009 se hizo público en el Boletín Oficial del País Vasco el convenio de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo. En el mencionado convenio, se establece, el Euríbor como índice de referencia hipotecaria y se establece que el tipo de interés tras la subsidiación será del 1% anual, a partir del 1 de enero de 2010.

### **1.2.5. Otros aspectos**

Tras la transferencia de actividad anteriormente en el ejercicio 2008, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco desarrolla sus actividades en materia de vivienda de forma directa a través de las Sociedades VISESA y SPGVA. Dichas sociedades cuentan con consejeros comunes y actúan en concierto.

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y empresarial del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco al que está estrechamente vinculada, (Nota 10), de modo que ello le permite garantizar la continuidad en sus operaciones, considerando el carácter estratégico y utilidad pública de su actividad, y en todo caso el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos y los que en el futuro se adquieran, como consecuencia del desarrollo de las mismas en el contexto del programa Bizigune del Departamento Vivienda, Obras Públicas y Transporte, y así como, la consideración de la Sociedad de medio propio instrumental y de servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ella dependientes.

## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones introducidas por el R.D. 1159/2010, de 17 de septiembre y de las normas sobre determinados aspectos contables de acuerdo con la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la





## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.2. Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

### **2.3. Cambios en criterios contables**

El 24 de septiembre de 2010 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse prospectivamente en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2010 (Disposición Transitoria Tercera). Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010 son las primeras que los administradores de las Sociedad formulan aplicando las modificaciones introducidas al Plan General de Contabilidad (RD 1514/2010) mediante el Real Decreto 1159/2010 y el régimen transitorio que incluye el citado Real Decreto. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1159/2007, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, no habiendo sido objeto de adaptación a los nuevo criterios de las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior.

Las modificaciones a los criterios contables aprobados afectan a las siguientes normas:

- 1) NRV 9ª Instrumentos financieros. Apartado Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- 2) NRV 13ª Impuesto sobre beneficios. Apartados Pasivos por impuesto diferidos, Activos por impuesto diferido y Gasto (Ingreso) por impuesto sobre beneficios.
- 3) NRV 19ª Combinaciones de negocios
- 4) NRV 21ª Operaciones entre empresas del grupo.

Las principales diferencias entre los criterios contables 2009 y los criterios aplicados en el 2010 son los siguientes:

#### NRV 9ª Instrumentos financieros

Esta norma se modifica en lo relativo a la valoración inicial de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, estableciendo que a estos efectos se consideran los criterios para determinar el coste de la combinación de negocios establecidos en la correspondiente norma, por lo tanto se excluyen de la valoración inicial de las acciones en sociedades dependientes, los desembolsos a profesionales imputándose a gastos.

#### NRV 13ª Impuestos sobre beneficios

La modificación de esta norma se ha dirigido a eliminar las exenciones a la creación de impuestos diferidos de activo o de pasivo en el caso de diferencias temporarias por inversiones en empresas dependientes, asociadas o negocios conjuntos.

La nueva norma precisa que el gasto por el impuesto corriente que se pone de manifiesto como consecuencia de la anulación de la participación previa en una sociedad adquirida con motivo de una combinación de negocios realizada por etapas, se inscribe en la cuenta de pérdidas y ganancias, afectando al gasto por impuesto de sociedades.

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

NV 19ª Combinaciones de negocios

La norma revisada mantiene el método de adquisición a las combinaciones de negocio, si bien introduce cambios importantes. A modo de resumen pueden señalarse los siguientes.

Para las combinaciones de negocios realizadas a partir del 1 de enero de 2010, todos los pagos para la adquisición de un negocio se reconocen a su valor razonable en la fecha de adquisición, y los pagos contingentes que se clasifiquen como pasivo, se valoran a cada fecha de cierre por su valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de resultados.

En el coste de las combinaciones de negocios realizadas en el ejercicio no se incluyen los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales que han intervenido en las mismas, habiéndose contabilizado como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En aquellas combinaciones de negocios del presente ejercicio en las que la contraprestación contingente ha dado lugar al reconocimiento de un activo contingente, que motivaba el registro de una diferencia negativa, y, por tanto, al reconocimiento de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, dicha diferencia negativa se ha reducido del importe del activo contingente, en la medida en que su valor razonable no viniera determinado por referencia a un mercado activo.

El coste de la combinación no se ajusta más allá del plazo de un año desde la fecha de adquisición ("periodo de valoración"). Y de la misma forma, el reconocimiento de activos por impuestos diferidos fuera del "periodo de valoración" no vendrá acompañado del correspondiente ajuste en el importe del fondo de comercio.

Las transacciones separadas que no formen parte de la combinación de negocios deben identificarse y contabilizarse separadamente. Asimismo se registran la cancelación de relaciones pre-existentes.

En una adquisición por etapas, la toma de control sobre la participada constituye un cambio cualitativo en los activos netos del grupo, que exige reconocer el correspondiente resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, cuando se obtiene el control, la participación previa en la sociedad dependiente debe valorarse a valor razonable y, en consecuencia, se reconocerá como un resultado (ingreso/ gasto financiero) atribuido a la sociedad dominante.

Del mismo modo, si se retiene una participación tras la pérdida de control sobre una dependiente, se exige contabilizar esta última por su valor razonable y reconocer el correspondiente resultado.

NRV 21ª Operaciones entre empresas del grupo

La revisión de esta norma ha consistido en la modificación del apartado 2 "Normas particulares" y la incorporación de un nuevo apartado 3 "Operaciones de reducción de capital, reparto de dividendos y disolución de sociedades". Esta reforma tiene como objetivo sistematizar la doctrina del ICAC sobre el mantenimiento del valor contable precedente e incorporar, en su caso, la valoración en términos consolidados en todas aquellas operaciones en que se produce un desplazamiento de elementos patrimoniales constitutivos de un negocio entre las sociedades del grupo, si, como consecuencia de la operación, no se produce una variación en los activos controlados o en los pasivos asumidos por las sociedades que intervienen en la operación, fuera de la mera aportación de un negocio recibiendo a cambio acciones o participaciones de la sociedad cesionaria, o de la adquisición del mismo entregando como contraprestación instrumentos de patrimonio propio.



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Algunas de las novedades más significativas de esta norma son las siguientes:

A los efectos de la aplicación de las "Normas particulares" de esta norma, se clarifica que las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, también tendrán esta calificación.

En relación con las aportaciones no dinerarias, se aclara que cuando en la operación no intervenga la empresa dominante, o la dominante de un subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales consolidadas a considerar serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales aportados, cuya sociedad dominante sea española.

En relación con las operaciones de fusión y escisión, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por sus valores contables en las cuentas consolidadas, tanto si interviene la sociedad dominante del grupo, o la dominante de un subgrupo, como si se trata de operaciones entre otras empresas del grupo. Y, caso de no formularse por los motivos de dispensa previstos en la normativa o por no existir obligación de consolidar, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

La fecha de efectos contables en una fusión o escisión entre sociedades del grupo deja de ser potestativa fijando como tal la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación siempre que sea posterior a aquella en la que se incorporaron las sociedades intervinientes del grupo. Sin efecto en la Sociedad.

En las operaciones de cesión global, así como las fusiones o escisiones en las que la adquirente deba compensar a las sociedades del grupo que no participan en la operación por la pérdida que se produce en el patrimonio neto de estas últimas, los elementos se incorporarán a las cuentas individuales de la adquirente por su valor razonable, siempre que dicha compensación se realice mediante la entrega de un activo monetario.

En las operaciones de reducción de capital, reparto de dividendos y disolución de sociedades cuando la cancelación de la deuda calculada en términos de valor razonable, por imposición de la norma mercantil, se realiza entregando a cambio elementos patrimoniales constitutivos de un negocio con un valor en libros inferior a dicho importe, se registra la diferencia contra reservas.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad ha optado por considerar las presentes cuentas anuales 2010 como iniciales a los efectos de su comparabilidad y aplicación del principio de uniformidad, consecuentemente las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior no han sido objeto de adaptación a los nuevos criterios. No obstante lo anterior, dado que los cambios introducidos por el mencionado Real Decreto no aplican a la sociedad, su incorporación no afecta ni a la comparabilidad ni a la uniformidad de las presentes cuentas.

### **2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias
- El cálculo de provisiones
- Impuesto sobre las ganancias



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento. La Sociedad, cuenta con el apoyo financiero de su accionista único de forma que la prestación de financiación adicional por su parte se adecuará a su capacidad de generación de flujos de caja, a fin de que dicha flexibilidad le permita garantizar el desarrollo normal de sus operaciones así como el cumplimiento de sus compromisos.

### **2.5. Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

### **3. Criterios contables**

#### **3.1. Inmovilizado intangible**

##### **a) Aplicaciones informáticas**

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (5 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

#### **3.2. Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

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

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 3.5).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 3.3. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler protegido.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Asimismo, los impuestos indirectos que generan los elementos de las inversiones inmobiliarias se incluyen en el precio de adquisición exclusivamente cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

El inmovilizado destinado a su explotación en régimen de alquiler se registra a coste o a valor de mercado, el menor de los dos. El valor de mercado se calcula en base a tasación de experto independiente (se solicita en todo caso para la obtención de financiación hipotecaria) o bien en base al estudio de flujos esperados de la inversión calculado internamente (en períodos posteriores a su adquisición).

La Sociedad no capitaliza los gastos financieros a partir del momento en que los inmuebles que son adquiridos se encuentran terminados y en condiciones de habitabilidad.

Los gastos de reparación y mantenimiento a los que la Sociedad se ha comprometido en virtud de los contratos de adquisición de los inmuebles, se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio. Las sustituciones o renovaciones de elementos completos de inmovilizado se contabilizan como activo con el consiguiente retiro de los elementos sustituidos o renovados.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado, entre los años de vida útil estimada que suponen un porcentaje de amortización anual del 2%, a partir del momento en que finaliza la construcción y se encuentra en condiciones de habitabilidad. La vida útil estimada es de 50 años (Nota 7).

**3.4. Costes por intereses**

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

**3.5. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Al cierre de cada ejercicio siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento del inmovilizado, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

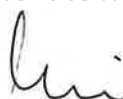
Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

**3.6. Activos financieros****a) Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a terceros" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. 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 de mora.

El epígrafe "Activo corriente - Inversiones financieros a corto plazo - Créditos a terceros" incluye, fundamentalmente, el importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de vivienda vacía" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán en tiempo mediante su deducción mensual en la renta que se satisface a los propietarios. Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad mantiene registrado en el activo corriente un importe de 4.023.173 euros. En el ejercicio 2009 este importe ascendía a 5.076.875 euros. Los importes registrados en "Inversiones Financieras a corto plazo" se encuentran valorados a su valor nominal, en lugar de a su coste amortizado por simplicidad operativa. La diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supone un mayor coste por la cesión de las viviendas de los propietarios, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los ingresos financieros devengados para ir actualizando el coste amortizado de la cuenta a cobrar, no siendo el impacto en balance y en los epígrafes de la cuenta de resultados significativo.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad dichos importes deben clasificarse en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran créditos a corto plazo aquéllos con vencimiento inferior a doce meses y como créditos a largo plazo los de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registrarán como activos corrientes (Nota 8).

### 3.7. Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

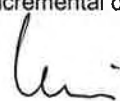
En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado (Nota 3.4).

### 3.8. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**3.9. Pasivos financieros**

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

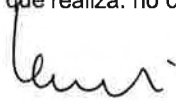
La Sociedad tiene registrado un importe de 2.673 miles de euros (Nota 13) en concepto de fianzas recibidas por los arrendatarios de las viviendas (en 2009 este importe ascendía a 2.763 miles de euros), las cuales se encuentran registradas al importe entregado, en lugar de a coste amortizado, por simplicidad operativa dado que la diferencia entre ambos valores en la fecha de su entrega supondría mayor ingreso de alquiler hasta la finalización del contrato, mientras que durante dicho periodo de tiempo habrían de registrarse por otro lado, los costes financieros devengados para registrar las fianzas a coste amortizado, no siendo el impacto en balance y en los epígrafes de la cuenta de resultados significativos.

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

**3.10. Subvenciones recibidas**

De acuerdo con lo establecido por el ICAC en relación a las subvenciones recibidas por entidades públicas, el registro contable varía en función del tipo de subvención o transferencias recibidas. Así:

- a) Las subvenciones a empresas públicas concedidas por Administraciones Públicas que son sus socios y que cumplan los requisitos establecidas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones constituyen ingresos cualquiera que sea su finalidad, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con el criterio general.
- b) Transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza: no constituyen ingresos, debiendo tratarse como aportaciones de socio.







## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

- c) Transferencias para financiar actividades específicas: En general, constituyen ingresos, debiendo ser imputadas a resultados con los criterios generales. Bajo este epígrafe se encuentran las transferencias destinadas a financiar actividades específicas que hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, establecidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos siempre que se especifiquen las finalidades y los importes que financian cada actividad específica. Sin embargo, en ningún caso se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún cuando se hayan instrumentado mediante contratos programa o documentos similares.
- d) Aportaciones recibidas por las empresas públicas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición del mismo. En general, se considerarán como recibidas de un tercero no socio. En consecuencia, se registrarán en el patrimonio neto imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre la base sistemática y racional conforme a lo establecido en el criterio general.
- e) Transferencias para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad. No constituyen ingresos, al no estar afectos a una actividad específica, reconociéndose en consecuencia como aportaciones de socio.

La Sociedad recibirá subvenciones de capital del Gobierno Vasco como ayuda para la adquisición de inmovilizado (Inversiones inmobiliarias) con destino al alquiler de vivienda social. Dichas subvenciones se valoran por el importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada, durante el período, en los activos financiados por dichas subvenciones (50 años). La Sociedad considera como no reintegrables dichas subvenciones de capital cuando se ha adquirido el edificio afecto a dicha subvención y cuando se firma el primer contrato de arrendamiento visado por la Delegación Territorial del Gobierno Vasco, registrándose dichas subvenciones en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad recibe una subvención del Gobierno Vasco para financiar la actividad específica de intermediación de BIZIGUNE (Vivienda Vacía) y la actividad de Tanteos en base a lo dispuesto en el Decreto 316/2002 (Nota 1) (si bien el resultado de esta última es prácticamente cero), con lo que dichas subvenciones en base a lo indicado en el punto c) anterior se registran directamente en la cuenta de "Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. La actividad de BIZIGUNE, entendida globalmente, es decir, con todos los gastos e ingresos asociadas a la misma, es deficitaria, por lo que la subvención específica para financiar dicha actividad sirve para sufragar dicho déficit de la actividad.

### Subsidio a la financiación

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

### **3.11. Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

### **3.12. Prestaciones a los empleados**

#### a) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión de despido. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos en el futuro de los que pudieran derivarse pasivos significativos no habiéndose creado, por tanto, provisión alguna por este concepto.

#### b) Compromisos con el 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).

La Sociedad tiene creado un plan de aportación definida para las empleados con al menos dos años de antigüedad por el que la Sociedad aportará un porcentaje del salario bruto anual de cada empleado a una entidad de previsión social voluntaria. La aportación es del 1,5% del salario bruto anual de dicho colectivo a partir del 1 de julio de 2010, con anterioridad dicha aportación era del 3%.

### **3.13. Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

### Obligaciones futuras derivadas de los contratos firmados con propietarios

La Sociedad en el desarrollo de su actividad estratégica y de utilidad pública, formaliza contratos en firme con propietarios e inquilinos, siendo el resultado neto de las cuotas a entregar y a recibir, deficitario. SPGVA es el Instrumento del Gobierno Vasco para desarrollar, dentro del ámbito de Política en materia de Vivienda el Programa plurianual Bizigune (Nota 1), cuyo régimen jurídico propio quedó establecido a través del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, del entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desarrollado en lo que se refiere a las condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación mediante las Órdenes del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 22 de abril de 2003 y de 26 de noviembre de 2004. Asimismo, en el marco del Decreto 316/2002, VISESA suscribió con fecha 22 de septiembre de 2003 un convenio de colaboración regulador de la gestión y financiación del Programa de Vivienda Vacía que indica los mecanismos y forma de cálculo de la subvención que cubrirá el resultado deficitario de esta actividad anualmente. En base al mismo, en el cual SPGVA quedó subrogada, los importes de dichas subvenciones se van concediendo anualmente contra los Presupuestos Generales del Gobierno Vasco. SPGVA ha surgido exclusivamente como instrumento de desarrollo de esta política de vivienda, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se derivarán de los contratos formalizados al cierre de cada ejercicio, no siendo en todo caso cuantificable el mismo con fiabilidad al depender de factores no controlables, como son el plazo de permanencia de los inquilinos adscritos al programa y la variabilidad de las rentas en función de los ingresos anuales de los inquilinos, entre otros aspectos.

### **3.14. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran 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 curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

### **3.15. Arrendamientos**

#### a) Quando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

### **3.16. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

La gestión de los riesgos financieros 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, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### **4.1. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito de la Sociedad viene determinado por el impago de las rentas de alquiler de los arrendatarios de las viviendas.

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

### **4.2. Riesgo de liquidez**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, y del apoyo de su accionista, el Gobierno Vasco (Nota 1).

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

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011, junto con los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el apoyo que recibe de su accionista, según se ha indicado, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones en el próximo año.

### **4.3. Riesgo de mercado**

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

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

El riesgo de mercado de la Sociedad es sensiblemente menor comparado con otras empresas del sector, al desarrollar una actividad de alquiler de vivienda protegida, que no está tan sujeta a las fluctuaciones de precios como la vivienda libre, y que tiene una demanda más sostenida en el tiempo, por su menor renta.

**4.4. Riesgo de interés**

Todos los préstamos y créditos del balance de situación de la Sociedad están indexados al índice de referencia Euribor. No obstante, y según se describe en la nota 3 de esta memoria, la Sociedad obtiene un subsidio del tipo de interés por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, que hace que disminuya considerablemente el tipo de interés real del ejercicio. La sensibilidad por tanto al riesgo de interés viene limitada por esta situación. Por lo tanto, la Sociedad no está sujeta a un alto riesgo de tipo de interés, ni se vería seriamente afectado por variaciones en los índices de referencia.

**5. Inmovilizado intangible**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas el epígrafe "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	<b>Euros</b>		
	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo final</b>
<b>2009</b>			
<b>COSTE</b>			
Aplicaciones informáticas	20.718	9.353	30.071
	<u>20.718</u>	<u>9.353</u>	<u>30.071</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>			
Aplicaciones informáticas	(1.148)	(4.056)	(5.204)
	<u>(1.148)</u>	<u>(4.056)</u>	<u>(5.204)</u>
	<u>19.570</u>		<u>24.867</u>
<b>2010</b>			
<b>COSTE</b>			
Aplicaciones informáticas	30.071	-	30.071
	<u>30.071</u>	<u>-</u>	<u>30.071</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>			
Aplicaciones informáticas	(5.204)	(4.704)	(9.908)
	<u>(5.204)</u>	<u>(4.704)</u>	<u>(9.908)</u>
	<u>24.867</u>		<u>20.163</u>

*lmi*

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existe inmovilizado intangible totalmente amortizado.

b) Seguros

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

**6. Inmovilizado material**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	<b>Euros</b>		
	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldo final</b>
<b>2009</b>			
<b>COSTE</b>			
Equipos para procesos de información	30.370	24.590	54.960
Mobiliario	-	2.628	2.628
Otro inmovilizado material	-	1.102	1.102
	<u>30.370</u>	<u>28.320</u>	<u>58.690</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>			
Equipos para procesos de información	(4.056)	(11.863)	(15.919)
Mobiliario	-	(214)	(214)
Otro inmovilizado material	-	(145)	(145)
	<u>(4.056)</u>	<u>(12.222)</u>	<u>(16.278)</u>
	<u>26.314</u>		<u>42.412</u>
<b>2010</b>			
<b>COSTE</b>			
Equipos para procesos de información	54.960	6.515	61.475
Mobiliario	2.628	-	2.628
Otro inmovilizado material	1.102	1.134	2.236
	<u>58.690</u>	<u>7.649</u>	<u>66.339</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>			
Equipos para procesos de información	(15.919)	(11.661)	(27.580)
Mobiliario	(214)	(263)	(477)
Otro inmovilizado material	(145)	(297)	(442)
	<u>(16.278)</u>	<u>(12.221)</u>	<u>(28.499)</u>
	<u>42.412</u>		<u>37.840</u>

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

b) Bienes totalmente amortizados

Tanto al cierre del ejercicio 2010 como al cierre del ejercicio 2009 la Sociedad carece de elementos del inmovilizado material totalmente amortizados en uso.

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no hay bienes que se hayan constituido como garantía ante préstamos con entidades de crédito.

d) Seguros

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

**7. Inversiones inmobiliarias**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Traspasos	
<b>2010</b>					
<b>COSTE</b>					
Construcciones	-	13.034.289	-	-	13.034.289
Construcciones en curso	-	1.716.044	-	-	1.716.044
	-	14.750.333	-	-	14.750.333
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Construcciones	-	(2.897)	-	-	(2.897)
	-	(2.897)	-	-	(2.897)
	-				14.747.436

a) Información sobre arrendamientos operativos de la Sociedad

Durante el último trimestre del ejercicio 2010, la Sociedad ha adquirido diferentes promociones de viviendas para su alquiler, conforme a los acuerdos del consejo de administración de la Sociedad con fecha 25 de marzo de 2010, por los cuales la Sociedad incorpora a su objeto social la adquisición de toda clase de bienes inmuebles con destino su explotación en régimen de arrendamiento como viviendas sociales según lo indicado en la Nota 1. La financiación de



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

las adquisiciones ha sido instrumentada por el procedimiento descrito en la Nota 1, en virtud de la orden del 7 de noviembre de 2008 del Consejero de Vivienda y Asunto Sociales, formalizándose el correspondiente préstamo hipotecario a la vez que se formaliza la escritura de compraventa.

Asimismo, en el ejercicio 2010 no se ha llegado a formalizar ningún contrato con inquilino de alquiler, por lo que no se ha registrado ninguna subvención y por lo tanto, tampoco se han generado ingresos por el alquiler de estas viviendas. El Gobierno Vasco ha concedido compromisos de subvenciones a la compra de estas viviendas por importe de 3.510 miles de euros, que serán registrados por la Sociedad en función del cumplimiento de los diversos hitos establecidos (Nota 3.10).

De acuerdo con lo indicado en la Nota 1, la compra de todos los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie del que era titular la sociedad vendedora, VISESA, frente al propietario, el Gobierno Vasco, y que trasmite a la Sociedad, por un plazo de setenta y cinco años a partir del otorgamiento de la calificación provisional.

A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido.

### b) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado individual.

### c) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

En la Nota 13 se describen las garantías hipotecarias asociadas a la financiación de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad de acuerdo al modelo de financiación descrito en la Nota 1.

### d) Seguros

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



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**8. Análisis de instrumentos financieros**

**8.1. Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2010		2009	
	Fianzas	Otros	Fianzas	Otros
<b>Activos financieros</b>				
A largo plazo				
- Préstamos y partidas a cobrar	4.417	16.477	1.417	7.976
	<u>4.417</u>	<u>16.477</u>	<u>1.417</u>	<u>7.976</u>
A corto plazo				
- Préstamos y partidas a cobrar	-	4.250.296	-	6.085.058
	<u>-</u>	<u>4.250.296</u>	<u>-</u>	<u>6.085.058</u>

**8.2. Análisis por vencimientos**

Los instrumentos financieros de activo a largo plazo no tienen vencimiento determinado o determinable.

**8.3. Préstamos y partidas a cobrar**

	Euros	
	2010	2009
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo</b>		
- Fianzas	4.417	1.417
- Créditos a largo plazo	16.477	7.976
	<u>20.894</u>	<u>9.393</u>
<b>Prestamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.017.542	3.001.822
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	16.001	72.354
- Créditos a terceros	4.023.173	5.076.875
- Personal	4.865	9.982
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.936	41.726
- Deterioro de cuentas a cobrar	<u>(2.820.221)</u>	<u>(2.117.701)</u>
	<u>4.250.296</u>	<u>6.085.058</u>

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar no difieren de sus valores contables ya que tienen su vencimiento a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2010, todas las cuentas a cobrar, vencidas o no, cuya recuperabilidad se podía considerar dudosa en dichas fechas, han sido provisionadas. La dotación de la correspondiente provisión por deterioro se ha realizado mediante la estimación de la pérdida razonable que correspondería a cada inquilino.

*li*

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

Los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro, dada su naturaleza, la experiencia histórica de cobros y los acuerdos alcanzados con los inquilinos, se consideran sin riesgo de deterioro. Los saldos a cobrar de entidades vinculadas se consideran sin riesgo de cobro alguno.

A 31 de diciembre de 2010, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 2.979.699 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (2009: 2.276.297 euros). La Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, que es entregada a otra sociedad vinculada para su gestión de cobro, la cual tenga una antigüedad superior a 2 meses. Por lo tanto, y para cubrir este riesgo, tiene constituida la correspondiente provisión por deterioro de cuentas a cobrar por importe de 2.820.220 euros (2009: 2.117.701 euros).

El movimiento del deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
<b>Saldo inicial</b>	2.117.701	1.262.898
Dotaciones	702.520	2.276.297
Aplicaciones	-	(1.421.494)
<b>Saldo final</b>	<b>2.820.221</b>	<b>2.117.701</b>

Créditos a terceros

Los créditos a propietarios por reformas se refiere al importe correspondiente a las obras de reforma de viviendas adscritas al "Programa de vivienda vacía" (Nota 1), que son financiadas por la Sociedad a los propietarios de las citadas viviendas, y que se recuperarán mediante su deducción en la renta que le corresponde pagar a los propietarios.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente (Nota 3.6):

**Ejercicio 2009**

	Euros					
	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Créditos a terceros	1.669.766	1.425.299	1.085.149	686.781	209.880	5.076.875
	<b>1.669.766</b>	<b>1.425.299</b>	<b>1.085.149</b>	<b>686.781</b>	<b>209.880</b>	<b>5.076.875</b>

*li*

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**Ejercicio 2010**

	Euros					
	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total
Créditos a terceros	1.943.399	953.973	318.067	806.499	1.236	4.023.174
	1.943.399	953.973	318.067	806.499	1.236	4.023.174

**9. Existencias**

La Sociedad tiene como existencias al cierre del ejercicio las viviendas de tanteo que ha comprado durante el ejercicio y no ha enajenado al cierre del mismo. El movimiento durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente (en euros):

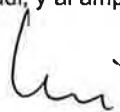
	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
<b><u>Ejercicio 2009</u></b>				
Viviendas y tanteo	4.226.137	9.864.386	(7.776.683)	6.313.840
	4.226.137	9.864.386	(7.776.683)	6.313.840
<b><u>Ejercicio 2010</u></b>				
Viviendas de tanteo	6.313.840	6.836.459	(6.223.809)	6.926.490
	6.313.840	6.836.459	(6.223.809)	6.926.490

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2010 compromisos firmes de venta de viviendas de tanteo por importe de miles de 1.486 miles de euros, (2009: 2.792 miles de euros). Estos compromisos se han materializado en anticipos por importe de 342 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe Anticipos de clientes, que se incluye en el capítulo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 (2009: 635 miles de euros). Dichas ventas serán elevadas a público durante el ejercicio 2011 y son adjudicadas a personas inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.

La Sociedad no tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las existencias, sin embargo la sociedad está en proceso de tramitación de las mismas.

**10. Capital**

Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Junta General de Accionistas ha aprobado el aumento del capital social en 4.749.861 euros mediante la emisión de 7.903 acciones, de 601,02 euros de valor nominal cada una, con los mismos derechos y obligaciones que las existentes, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el Consejo de Gobierno Vasco, en el ejercicio de sus derechos de único socio que corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y al amparo del artículo 296 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. En dicha fecha





**bizigune**

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

se elevó a público mediante escritura el mencionado acuerdo. Adicionalmente, la escritura ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Álava el 22 de marzo de 2011.

Después de la ampliación anterior, al 31 de diciembre de 2010 el capital social se compone de 12.994 acciones de 601,02 euros de valor nominal cada una (en 2009 estaba representados por 5.091 acciones de 601,02 euros de valor nominal cada una), todas ellas de la misma clase totalmente suscritas y desembolsadas.

El Accionista Único de la Sociedad es la Administración de la Comunidad Autónoma – Gobierno Vasco.

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

a) Resultados de ejercicios anteriores

	Euros	
	2010	2009
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(50.102)	-
	<u>(50.102)</u>	<u>-</u>

La Sociedad ha recibido en el ejercicio 2010 aportaciones de su Accionista Único por importe de 1.368.049 euros que han sido destinadas a la compensación de los resultados negativos del ejercicio 2009, generados en el desarrollo de su actividad. Dicha aportación se ha realizado a través del Decreto 186/2010, de 6 de julio, por el que se han habilitado créditos en el Programa 4312 «Vivienda» por ingresos obtenidos en el mismo Programa del Presupuesto de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2010, por el importe mencionado.

**12. Resultado del ejercicio**

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Pérdidas y ganancias	(140.995)	(1.418.151)
	<u>(140.995)</u>	<u>(1.418.151)</u>
<b><u>Aplicación</u></b>		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(140.995)	(1.418.151)
	<u>(140.995)</u>	<u>(1.418.151)</u>



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**13. Instrumentos financieros de pasivo**

**13.1. Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente (en euros):

	Euros			
	2010		2009	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
<b>Pasivos financieros</b>				
A largo plazo				
- Débitos y partidas a pagar	14.816.085	-	-	-
	<u>14.816.085</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
A corto plazo				
- Débitos y partidas a pagar	4.997.825	5.097.544	-	15.868.549
	<u>4.997.825</u>	<u>5.097.544</u>	<u>-</u>	<u>15.868.549</u>

**13.2. Análisis por vencimientos**

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo a largo plazo al 31 de diciembre de 2010, con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Años posteriores	
Fianzas recibidas	480.735	314.990	434.780	703.846	738.320	-	2.672.671
Líneas de crédito	4.997.825	-	4.812.036	-	-	-	9.809.861
Préstamos con garantía hipotecaria	-	-	-	-	-	10.004.049	10.004.049
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.403.614	-	-	-	-	-	2.403.614
Otros	21.259	-	-	-	-	-	21.259
	<u>7.903.433</u>	<u>314.990</u>	<u>5.246.816</u>	<u>703.846</u>	<u>738.320</u>	<u>10.004.049</u>	<u>24.911.454</u>

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad mantiene suscritas con entidades financieras préstamos hipotecarios y líneas de crédito sindicados para la adquisición de las viviendas incluidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 7)

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**13.3. Débitos y partidas a pagar**

	Euros	
	2010	2009
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios	10.004.049	-
- Deudas con entidades de crédito – Líneas de crédito	4.812.036	-
	14.816.085	-
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito– Líneas de crédito	4.997.825	-
- Fianzas recibidas	2.672.671	2.762.585
- Anticipo de tesorería del socio único	-	10.010.960
- Proveedores de empresas del grupo y asociadas	1.438.399	647.569
- Proveedores	550.440	368.441
- Personal, remuneraciones pendientes de pago	7.059	4.790
- Otras deudas con administraciones públicas	65.494	1.429.891
- Anticipos de clientes	342.222	635.230
- Otros	21.259	9.083
	10.095.369	15.868.549

Los valores contables de las deudas a largo plazo no difieren de sus valores razonables.

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. El valor contable de las deudas de la Sociedad está denominado en su totalidad en euros.

En relación a la información requerida por la Ley 15/2010 sobre plazos de pago a proveedores, no existe saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio 2010 acumulando un aplazamiento superior al plazo máximo legal del total de los proveedores de bienes y servicios de las de la Sociedad.

Fianzas

La partida de fianzas a corto plazo incluye las fianzas recibidas de los inquilinos del programa Bizigune clasificadas en el pasivo corriente por estar directamente relacionadas con la actividad y contabilizadas por el importe entregado (Nota 3.9). Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el periodo de vigencia del arrendamiento protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble y se cumplan las condiciones del contrato.

Deudas con entidades de crédito

La financiación recibida de entidades de crédito en el ejercicio 2010 mediante préstamos hipotecarios y líneas de crédito para financiar las adquisiciones de viviendas para el arrendamiento social (Nota 1 y 7), y el déficit de circulante generado, ha sustituido a la financiación que figuraba el 31 de diciembre de 2009 en el epígrafe Otros pasivos financieros-anticipo de tesorería, por importe de 10 millones de euros, como anticipo recibido de la Administración de la Comunidad Autónoma.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Las líneas de crédito, a largo y corto plazo, se encuentran dispuestas en su totalidad.

Los préstamos hipotecarios tienen una duración máxima de 23 años, contados desde la fecha de la firma del contrato de préstamo con un periodo de carencia de ocho años, siendo los 15 años restantes, el periodo de amortización, en cuotas mensuales. Los préstamos hipotecarios se encuentran clasificados en función del bien que se encuentran financiando. Dado que el destino de los mismos es la adquisición de inmuebles para su posterior puesta en régimen de arrendamiento protegido, se encuentran clasificados en el pasivo no corriente del balance de situación adjunto. No hay ningún importe con vencimiento en el ejercicio 2011.

En virtud del Convenio de Colaboración entre el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco y la Sociedad, las adquisiciones realizadas de viviendas sociales tienen subsidio del tipo de interés cuya cuantía alcanzará el tipo efectivo previsto en el Convenio de Colaboración financiera con las entidades de crédito, o en su caso hasta una cuantía equivalente al tipo de interés ordinario acordado en el contrato de préstamo hipotecario.

Los gastos financieros devengados por la totalidad de préstamos y créditos durante el ejercicio 2010 han ascendido a 124.383 euros (2009: 0 euros).

Los préstamos y créditos anteriormente descritos conllevan el cumplimiento de una serie de cláusulas, que los Administradores de la Sociedad entienden que se cumplen en su totalidad, de modo que resulta adecuada su clasificación en el balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

#### 14. Impuestos

##### Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable:

	Euros				
	2010		Total	2009	
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>			(140.995)		(1.418.151)
Impuesto sobre sociedades			30.051		
Diferencias permanentes			-		
Diferencias temporarias	497.694	(450.656)	47.038	433.456	433.456
<b>Base imponible inicial</b>			(63.906)		(984.695)
<b>Base imponible fiscal (resultado fiscal)</b>			(63.096)		(984.695)

Los resultados contables antes de impuestos del ejercicio se han corregido, por diferencias temporarias por el importe de la dotación a la provisión por deterioro de crédito comerciales, principalmente.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Las retenciones de los ejercicios 2010 han ascendido a 8.936 euros (2009: 11.443 euros).

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2010	2009
Ajustes impositivos ejercicio 2009	(30.051)	-
	(30.051)	-

La Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar al 31 de diciembre de 2010 contra eventuales beneficios fiscales futuros:

<u>Año de origen</u>	Euros
2009	984.695
2010	63.096
	<b>1.047.791</b>

Asimismo, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene pendientes de aplicación deducciones con límite en cuota por importe de 1.266.881 euros, principalmente por inversión en activos fijos nuevos.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 es la correspondiente a la Norma Foral 24/1996 de 5 de Julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 13/2007, de 26 de marzo, la cual se encuentra vigente, aún cuando existen diversos recursos planteados. Además, es de aplicación la Norma Foral 21/2008 de 29 de Diciembre por la cual se eliminan los plazos para la compensación de Bases Imponibles y Deducciones que se encuentren pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2010.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. Es por ello, que la Sociedad no registra los activos por impuesto diferido dado que el espíritu de la sociedad es la no generación de resultados (Nota 1).

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**15. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009, distribuida por categorías de actividades es la siguiente (en euros):

	%	
	2010	2009
Ventas (Actividad tanteos)	26	33
Prestación de servicios	7	7
Ingresos por rentas del Programa Bizigune	67	60
	<b>100</b>	<b>100</b>

Todo el importe neto de la cifra de negocios está realizado íntegramente en el País Vasco.

b) Aprovisionamientos

Esta partida se desglosa como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Compras de viviendas de tanteo	6.836.459	9.864.386
Otros gastos del Programa Tanteos	126.099	144.608
Variación de existencias de mercaderías	(612.650)	(2.087.702)
Trabajos realizados por otras empresas	1.999.585	1.791.179
Costes por rentas del Programa Bizigune	34.853.009	32.815.404
	<b>43.202.502</b>	<b>42.527.875</b>

Los aprovisionamientos son realizadas íntegramente en el País Vasco.

c) Gastos de personal

Esta partida se desglosa como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Sueldos, salarios y asimilados	832.778	740.660
Cargas sociales		
- Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	21.108	25.122
- Otros gastos sociales	263.939	272.125
	<b>1.117.825</b>	<b>1.037.907</b>

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2010 y 2009, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Euros	
	2010	2009
Director	1	
Técnicos y mandos intermedios	8	4
Administrativos y comerciales	21	24
	<b>30</b>	<b>28</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2010 y 2009, detallado por categorías, es el siguiente:

	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director	1	-	1	-	-	-
Técnicos y mandos intermedios	3	4	7	2	2	4
Administrativos y comerciales	5	17	22	6	17	23
	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>27</b>

La plantilla a cierre se compone por 27 personal aprobadas en el presupuesto más tres personas que realizan una sustitución.

d) Información sobre arrendamientos operativos de la Sociedad

**Actividades como arrendador**

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios, inquilinos todos ellos dentro del programa Bizigune, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2010	2009
Primer año	16.402.164	14.738.556
Segundo año	15.016.187	12.059.404
Tercer año	12.683.572	9.048.572
Cuarto año	9.677.918	5.868.089
Quinto año	5.233.012	1.416.408
	<b>59.012.853</b>	<b>43.131.029</b>

No existen cuotas contingentes recogidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad se corresponden con los contratos firmados con los inquilinos del programa "Bizigune". Los contratos tienen una duración de 1 año, prorrogables tácitamente hasta un máximo de 5 años y la renta a cobrar va en función de los ingresos anuales del

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

inquilino con el límite del 30% de los ingresos de la unidad convivencial. Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene 4.348 contratos en vigor con inquilinos (2009: 4.333 contratos).

**Actividades como arrendatario**

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del programa, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2010	2009
Primer año	33.472.651	31.399.977
Segundo año	27.095.315	25.383.838
Tercer año	21.013.713	19.055.539
Cuarto año	13.639.453	12.891.024
Quinto año	6.090.094	3.270.872
	<u>101.311.226</u>	<u>92.001.250</u>

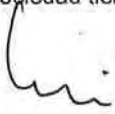
Todos los contratos firmados en 2009 y 2010 comienzan el correspondiente usufructo durante el ejercicio.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Cobros mínimos por arrendamientos	18.008.417	16.244.473
Pagos mínimos por arrendamientos	(34.853.009)	(32.815.404)
	<u>(16.844.592)</u>	<u>(16.570.931)</u>

En su posición de arrendatario, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con los propietarios de las viviendas del programa Bizigune. Los contratos son por 5 años y la renta máxima pagar a cada propietario es de 600 euros mensuales (excluidas subidas de IPC), siempre que dicha vivienda esté o haya estado arrendada a un inquilino. Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene 4.739 contratos en vigor con propietarios (2009: 4.516 contratos).

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene 109 viviendas desocupadas con coste para la sociedad.



Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)

**16. Resultado financiero**

	Euros	
	2010	2009
<b>Ingresos financieros (Nota 8):</b>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	47.032	63.420
	<b>47.032</b>	<b>63.420</b>
<b>Gastos financieros (Nota 8):</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(322.584)
Por deudas con terceros	(124.470)	(426)
	<b>(124.470)</b>	<b>(323.010)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(77.438)</b>	<b>(259.590)</b>

**17. Flujos de efectivo de las actividades de explotación**

	Euros	
	2010	2009
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	(110.944)	(1.418.151)
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	19.822	16.278
- Correcciones valorativas por deterioro	702.520	854.802
- Ingresos financieros	(47.032)	(63.420)
- Gastos financieros	124.470	323.010
	<b>799.780</b>	<b>1.130.670</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Existencias	(613.949)	(2.094.247)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	78.540	(1.086.150)
- Otros activos corrientes	1.064.252	205.530
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(682.307)	1.139.494
- Otros pasivos corrientes	(147.450)	(1.022.623)
	<b>(300.914)</b>	<b>(2.857.996)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(124.470)	(386.246)
- Cobros de intereses	47.032	104.719
- Pagos por impuestos	-	(11.443)
	<b>(77.438)</b>	<b>(292.970)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>310.484</b>	<b>(3.438.447)</b>

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**18. Flujos de efectivo de las actividades de inversión**

	Euros	
	2010	2009
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Inmovilizado intangible	-	(20.718)
- Inmovilizado material	(7.649)	(15.507)
- Otros activos financieros	-	(1.448)
- Inversiones inmobiliarias	(14.750.333)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(14.757.982)</b>	<b>(37.673)</b>

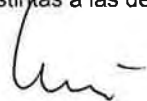
**19. Flujos de efectivo de las actividades de financiación**

	Euros	
	2010	2009
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Cobros ampliación de capital	4.749.861	45.007
- Cobros por aportaciones de socios compensación de pérdidas ejercicios anteriores	1.368.049	-
	<b>6.117.910</b>	<b>45.007</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	19.813.910	-
- Deudas con empresas asociadas	-	2.000.000
- Otras deudas	-	438.170
	<b>19.813.910</b>	<b>2.438.170</b>
<b>Amortización de:</b>		
- Deudas con empresas asociadas	(10.000.000)	-
	<b>(10.000.000)</b>	<b>-</b>
	<b>15.931.820</b>	<b>2.483.177</b>

**20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración no han obtenido retribución alguna por su condición de consejeros o de otro tipo.

No han existido durante el ejercicio indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Tanto durante el ejercicio 2010 como durante el ejercicio 2009 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.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos, a los miembros del Consejo de Administración vigentes al 31 de diciembre de 2010, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano, tampoco a 31 de diciembre de 2009.

SPGVA no tiene definida la figura de Director General dentro del personal en nómina, desempeñando dicha función uno de los Consejeros el cual está en nómina del Gobierno Vasco.

**Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores**

El artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que durante el ejercicio ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad (durante el ejercicio 2010 no se han producido situaciones de conflicto de interés a considerar):





## Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)

<b>Titular</b>	<b>Sociedad participada</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación</b>	<b>Funciones</b>
D. Iñaki Arriola López	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Presidente
D. Iñaki Arriola López	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Presidente
D. Iñaki Arriola López	VIESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Presidente
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Vicepresidente
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Vicepresidente
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	VIESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Vicepresidente
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ría 2000	Regeneración urbanística de Bilbao y su entorno	-	Consejero
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	Regeneración del corredor de Jaizkibel y del entorno de la bahía de Pasaia	-	Consejero
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2010, S.A.	Revitalización urbana y social de las zonas de Txábarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas y Los Baños de Sestao	-	Consejero
Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno	Badía Berri, S.A.	Agencia para la renovación urbana de la bahía de Pasaia	-	Consejero
D. Tomás Alonso Sanz	ALOKABIDE, S.A.	Gestión de alquiler de vivienda	-	Consejero
D. Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	Gestión de suelo	-	Consejero
D. Tomás Alonso Sanz	VIESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
D. Ignacio de la Puerta Rueda	VIESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
D. Ignacio de la Puerta Rueda	Sestao Berri 2010, S.A.	Revitalización urbana y social de las zonas de Txábarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas y Los Baños de Sestao	-	Consejero
D. Rafael Fariás Blanc	VIESA, S.A.	Promoción Inmobiliaria	-	Consejero
D. Rafael Fariás Blanc	Sestao Berri 2010, S.A.	Revitalización urbana y social de las zonas de Txábarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas y Los Baños de Sestao	-	Consejero
D. Mario Yoldi Domínguez	Sestao Berri 2010, S.A.	Revitalización urbana y social de las zonas de Txábarri, Urbinaga, Simondrogas, Rivas y Los Baños de Sestao	-	Consejero





## Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)

### 21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas y saldos con partes vinculadas durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente (en euros):

	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios	Aprovisionamiento	Otros gastos de explotación
<b>2009</b>					
Alokabide, S.A.	-	-	-	-	1.099.045
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	(647.367)	-	-	691.932
Orubide, S.A.	72.354	(202)	(31.778)	-	202
	<u>72.354</u>	<u>(647.569)</u>	<u>(31.778)</u>	<u>-</u>	<u>1.791.179</u>
	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Importe neto de la cifra de negocios	Aprovisionamiento	Otros gastos de explotación
<b>2010</b>					
Alokabide, S.A.	-	327.748	751	-	956.875
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.	-	1.110.651	-	12.532.971	744.358
Orubide, S.A.	16.001	-	32.277	-	387
	<u>16.001</u>	<u>1.438.399</u>	<u>33.028</u>	<u>12.532.971</u>	<u>1.701.620</u>

### 22. 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 presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

### 23. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2010 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y sus firmas asociadas por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 15.000 euros (2009: 17.999 euros prestados por otra firma de auditoría y sus empresas relacionadas).

No existe ninguna otra cantidad adicional abonada a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que pertenece el auditor, o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control.



**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

## **24. Situación de liquidez y presupuesto de tesorería**

El 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.

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

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

En caso de existencia de déficit, éste sería cubierto por su único accionista de modo que la Sociedad no tenga problemas en el desarrollo de su actividad (Nota 1).

Como consecuencia de la posible adquisición de promociones para su puesta en arrendamiento protegido, la Sociedad incluye en su presupuesto de tesorería pagos por nuevas adquisiciones, dicha adquisición se financiará mediante financiación externa.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre ejercicio, permiten concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

## **25. Garantías y avales**

La Sociedad tiene recibidos de diversas instituciones financieras avales por importe de 61.974 euros (2009: 900 euros).

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan pasivos para la Sociedad derivados de los avales prestados mencionados en el párrafo anterior.

## **26. Hechos Posteriores**

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



## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2010

### 1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO:

El año 2010 marca el inicio de un nuevo ciclo estratégico, encuadrado dentro del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. Este cambio de ciclo y los nuevos planteamientos estratégicos en la política de vivienda del Gobierno Vasco ha tenido ya su primer reflejo en la actividad de SPGVA durante 2010 que, grosso modo, se puede resumir en los siguientes titulares:

- Mantenimiento en los máximos niveles históricos de la actividad de intermediación en la compra-venta de viviendas protegidas usadas (ofertas de venta y derecho de tanteo y retracto).
- Una reducción en el número de nuevas viviendas incorporadas al programa Bizigune (que no se convierte, como veremos, en una merma en el número de contratos de arrendamiento).
- Un incremento en la actividad de renovación de contratos que llegan a su vencimiento, paralelo a la actividad comercial realizada cinco años antes, cuando estas viviendas se incorporaron al programa Bizigune.
- Incremento paulatino en las tareas administrativas asociadas al mantenimiento y gestión del parque de Bizigune debido al elevado número de viviendas incluidas en el programa.
- Incorporación de la nueva actividad de compra de parque propio de vivienda protegida para su posterior alquiler.

#### 1.1. **Ofertas de venta y derecho de tanteo y retracto**

Como se observa en la siguiente tabla, la carga de actividad en esta línea de negocio ha mantenido las cotas máximas históricas que se alcanzaron en 2009.

	<u>iniciados</u>	<u>cerrados</u>
2006	123	152
2007	158	120
2008	187	128
2009	287	222
2010	288	224

Consideramos que los resultados alcanzados en 2010 son altamente satisfactorios. El mantenimiento del número de expedientes cerrados y la reducción en el plazo de gestión de los expedientes iniciados ha permitido reducir el stock de viviendas propiedad de SPGVA, que ha pasado de 63 a 52 viviendas. Eso, a pesar del fuerte incremento en el número de renunciaciones por parte de los adjudicatarios, que en cuatro años se ha multiplicado por cuatro, y que ha experimentado los incrementos más bruscos en 2007 y 2010.

	<u>Nº de renunciaciones por expediente cerrado</u>
2006	0,79
2007	2,19
2008	2,38
2009	3,5
2010	5,0

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

La consecuencia de este incremento de renunciaciones (que parecen estar muy vinculadas a las enormes dificultades de los adjudicatarios para obtener financiación bancaria) es un alargamiento en los plazos de cierre de expedientes y, por tanto, una mayor probabilidad de tener que adquirir las viviendas que no se venden en el plazo estipulado. A pesar de ello, ha sido posible reducir el stock de viviendas, como se ha mencionado.

**1.2. Programa Bizigune**

	<u>Contratos nuevos con propietarios</u>	<u>Contratos nuevos con inquilinos</u>
2006	711	1007
2007	850	1082
2008	880	1107
2009	568	1186
2010	412	955

El nuevo Plan Director de Vivienda y Rehabilitación Urbana marca como objetivo para el programa Bizigune llegar a las 5000 viviendas en 2013. El año 2010 se cerró con un total de 4739 viviendas en el programa, por lo que no es necesario mantener los niveles de incorporación de viviendas de los años precedentes. Eso se observa especialmente en el número de contratos nuevos firmados con propietarios, que en 2010 experimenta una reducción de un 28% respecto a 2009, y de un 53% en relación a 2008. Esta evolución descendente no se refleja de forma exacta en la firma de nuevos contratos de arrendamiento, que en 2010 bajó solo un 19% en relación al año anterior. Esto es debido a que el descenso en la incorporación de nuevas viviendas al programa se compensa casi totalmente con la rotación de los inquilinos, que en 2010 fue del 13,4%.

Por otra parte, se ha producido un traslado de las cargas de trabajo desde la actividad comercial orientada a la incorporación de nuevas viviendas hacia la renovación de contratos que llegan a su vencimiento y también hacia actividades administrativas vinculadas a la gestión y mantenimiento del parque de viviendas de Bizigune.

En primer lugar, la actividad de renovación de contratos corre paralela a la actividad comercial que se realizó hace cinco años para la incorporación de estas viviendas al programa, por lo que el incremento en la acción comercial que experimentó el programa Bizigune en sus primeros años (2003-2005) se ha reflejado exactamente igual en la actividad de renovación de contratos en estos últimos tres años.

	<u>Vencimientos</u>	<u>Renovados</u>		<u>No renovados por decisión spgva</u>		<u>Índice conversión comercial</u>
		<u>N</u>	<u>%</u>	<u>N</u>	<u>%</u>	
2008	278	199	72%	32	12%	84,7%
2009	689	401	58%	131	19%	75,1%
2010	868	470	54%	139	16%	67,5%

Los resultados de renovación de contratos son satisfactorios, aunque hemos detectado algunas oportunidades de mejora. En 2010 se renovó el 54% de los contratos que vencían en el año. Este porcentaje es similar al del año anterior, aunque sensiblemente inferior al de 2008. Esa misma evolución descendente se observa en el índice de conversión comercial, es decir, en el porcentaje de viviendas que se renuevan sobre el total de viviendas que están en condiciones de ser renovadas. Por último, se observa un leve incremento del porcentaje de viviendas no renovadas por decisión de SPGVA en 2009, que se corrige parcialmente a la baja en 2010.

*Handwritten signature*



## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Aunque no disponemos de datos precisos sobre las posibles causas que nos llevan a renovar menos viviendas que hace dos años, en la relación con el cliente hemos percibido un mayor interés, a partir de 2009, en vender su vivienda en el mercado libre. En cambio, la reducción a 600 euros de la renta máxima aprobada a finales de 2009 no parece que haya tenido un impacto importante en esa reducción de contratos renovados, a tenor de lo que nos comunican los clientes, tanto los que renuevan el contrato, como los que no. Como área de mejora hemos detectado la necesidad de definir claramente los requisitos técnicos que debe reunir una vivienda para que pueda permanecer en el programa Bizigune. Estos tres años hemos podido excluir del programa (mediante el vencimiento del contrato) viviendas que eran poco atractivas para los adjudicatarios y que por sus características y antigüedad necesitaban de intervenciones constantes para reparar incidencias técnicas. Pero esta labor de "modernización" del parque Bizigune debe equilibrarse con la necesidad de llegar a un objetivo cuantitativo en 2013 y es necesario hacer durante 2011 una reflexión para buscar un equilibrio entre eficacia (la exclusión de determinadas viviendas supone, a futuro, menos problemas de conservación y adjudicación) y eficiencia (el esfuerzo que supone no renovar el contrato de una vivienda es enorme cuando hay un arrendatario viviendo en ella).

Por último, el tamaño del parque genera en la actualidad una enorme carga de trabajo administrativo relacionado con la gestión del arrendamiento y la rotación (gestión de suministros, rescisiones, fianzas, etc.), que es necesario mejorar a lo largo de 2011 para lograr una mayor eficiencia y reducir el esfuerzo que ahora mismo supone realizar esas tareas.

### **1.3. Adquisición de parque propio**

En 2010 el Consejo de Administración de Alokabide decidió que la sociedad dejaría de adquirir viviendas y, por tanto, "congelar" el parque propio que gestiona. Eso llevó al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a decidir que a partir de 2010 sería la SPGVA quien compraría dichas viviendas. Así, a finales de 2010 se han comprado ya las primeras promociones a Visesa: Zabalzana-150 y Muskiz-40.

La gestión de estas viviendas no será llevada directamente por SPGVA, sino que se trasladará a un tercero, al igual que la mayor parte de las gestiones posteriores a la firma del arrendamiento del programa Bizigune. A finales de 2010 se sacó a concurso la contratación de esta gestión, que se adjudicó a Alokabide, S.A.

## **2. AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN ENFOCADO AL MODELO EUROPEO DE EXCELENCIA EFQM**

Hasta el año 2008, la actividad de la sociedad SPGVA ha estado integrada en Visesa quien, en el Plan Estratégico 2002-2005 optó la excelencia en la gestión como uno de sus pilares estratégicos, y por enfocar el sistema de gestión al Modelo EFQM de Excelencia, como garantía de éxito para el cumplimiento de sus objetivos.

Durante estos años, hemos alineado permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia del Modelo EFQM:

- orientación hacia los resultados,
- orientación al cliente,
- liderazgo y coherencia,
- gestión por procesos y hechos,
- desarrollo e implicación de las personas,
- proceso continuo de innovación, aprendizaje y mejora,

*li*



## Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)

- desarrollo de alianzas y
- responsabilidad social.

El modelo se basa en la **Gestión por Procesos**, a través de un liderazgo participativo, con una estrategia definida también de manera participativa, comunicada adecuadamente, con un enfoque claro y permanente hacia la satisfacción del cliente final y del cliente interno, y de una gestión integral de las personas que componen la empresa, buscando su satisfacción y siendo plenamente conscientes de la necesidad de su desarrollo humano y profesional, con un fuerte sentido de pertenencia y gran implicación con la estrategia y objetivos de Visesa.

Definimos e implantamos los procesos de la sociedad, siguiendo el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustando de manera permanente los procesos de la sociedad para adaptar nuestra estructura y tratar de crear valor en todas las actividades y grupos de interés de Visesa:

- nuestros clientes,
- nuestros accionistas,
- nuestros proveedores,
- las personas que integran SPGVA y
- la sociedad en su conjunto.

En 2005, Visesa presenta su Memoria de Gestión, tomando el modelo EFQM como referencia, a evaluación externa por EUSKALIT, Fundación Vasca para el fomento de la calidad, que presta a las organizaciones y empresas de la CAPV el servicio de evaluación externa, evaluación que consiste en un análisis global y sistemático de la gestión de una organización, realizado por expertos independientes y ajenos a ella. Obtuvimos el distintivo Q Plata, reconocimiento que concede anualmente el Gobierno Vasco, convirtiendo a Visesa en la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este reconocimiento de gestión avanzada en innovación y mejora. Debido a que la actividad actual de SPGVA estaba en 2005 integrada en Visesa, este reconocimiento se ha mantenido para SPGVA.

Seguimos avanzando en la implantación del Modelo, y en la consolidación del sistema de gestión ya implantado, ajustando los procesos a las nuevas necesidades y realizando las conexiones necesarias con los procesos de las sociedades Orubide, Visesa y Alokabide, lo que se traduce en un Mapa de Procesos Integrado para las 4 sociedades. Además, hemos avanzado en otros ámbitos como:

- sistema de Gestión Estratégica
- gestión a través de indicadores y cuadros de mando: toma de decisiones en base a datos
- diseño de un organigrama por procesos donde la estructura horizontal prevalece a la funcional
- numerosos canales de comunicación interna en todos los sentidos.
- implantación de la gestión de la mejora a través de equipos en los que participa el 100% de la plantilla
- implantación de equipos de gestión de la actividad
- implantación de sistemas de gestión de la información, ERP, intranet, herramientas de gestión estratégica, sistemáticas de gestión de equipos y reuniones etc...

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Durante este último año, además, hemos estado trabajando en el Plan Estratégico para el siguiente periodo 2010-2013, basándonos para ello en las líneas marcadas por el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, aprobado por el Consejo de Gobierno el 28 de diciembre, cuyas cinco ejes de actuación principales son:

1. Incrementar el parque de viviendas en alquiler
2. Liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana.
3. Promover una política activa de gestión del suelo como condición necesaria para dar fluidez al sector de la construcción de vivienda nueva y lograr un reparto territorial más equilibrado.
4. Optimización los recursos, desde una perspectiva de calidad, mejora y evaluación continua para dar un buen servicio a los ciudadanos y a los operadores.
5. Nueva gobernanza de los asuntos públicos.

**3. GESTIÓN DE PERSONAS:**

A lo largo del año 2010, el proceso 11, Gestión de las Personas, se ha centrado en la consecución de los objetivos recogidos en el plan de gestión de SPGVA en el ámbito de personas y concretamente en tres áreas de trabajo específicas:

- Competencias Liderazgo: durante este año el proceso iniciado a finales del año 2007 ha ido descendiendo para impregnar a todas a aquellas personas que bien se han incorporado o que a pesar de tener personas a su cargo no asistieron a las formaciones iniciales, impregnando así todos los escalafones de la sociedad.

Por lo tanto durante este año se ha seguido trabajando con los líderes de segundo nivel con el objetivo de dotar a SPGVA de profesionales con buenas aptitudes no sólo en el ámbito técnico sino también en el ámbito de la gestión.

- Nuevas aplicaciones: durante el año 2010 se consolidaron aplicaciones informáticas desarrolladas *ad hoc* y se puso en marcha una aplicación para la gestión de la formación que entre otras muchas mejoras consiguió reducir a cero el uso del papel.
- Puesta en marcha de nuevas instrucciones para la gestión de personas, en este sentido durante el 2010 se aprueba y se pone en marcha una nueva instrucción para la gestión de alumnos en prácticas.

**4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El Plan Director de Vivienda y Rehabilitación Urbana, aprobado en 2010, marca los objetivos y líneas generales de la SPGVA para los próximos cuatro años. Para el programa Bizigune se propone alcanzar las 5000 viviendas en 2013, por lo que la evolución de la actividad será muy similar a lo que hemos observado en 2010. La actividad de tanteos y ofertas de venta se mantendrá previsiblemente en los niveles actuales (aunque la carga de actividad depende de la dinámica del mercado de vivienda protegida, y no de los objetivos medidos en términos absolutos que podamos marcarnos). En todo caso se ve necesario realizar algún cambio en la actividad que nos permita reducir el número de compras y, por lo tanto, el stock, de manera que se pueda reducir carga financiera que requiere esta actividad. Por último, la nueva actividad de compra de viviendas para su posterior arrendamiento es previsible que pueda llegar a un parque de 2000 viviendas en 2013 si se cumplen los objetivos de promoción de vivienda nueva para alquiler indicados en el Plan Director.





## **Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

Aparte de los objetivos cuantitativos expresados en el Plan Director, su cuarto eje plantea como una gran línea de actuación "optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda" y, concretamente hace referencia a la reestructuración del entramado societario colocando el parque público de alquiler bajo el control del Departamento. Esto incluye varias acciones que afectarán de forma importante a la SPGVA, como son el hecho de que Alokabide pase a ser propiedad pública cien por cien y la posterior fusión entre ambas sociedades de alquiler (acción 47 del Plan Director). Esta acción nos permitirá aprovechar sinergias existentes entre ambas sociedades, mejorar la calidad de los servicios prestados por ambas sociedades, y lograr una mayor eficiencia en el desarrollo de nuestras actividades.

### **5. ACCIONES PROPIAS**

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

### **6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

Durante el ejercicio 2010 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

### **7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

### **8. CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO**

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





**bizigune**

**Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., Sociedad Unipersonal- Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA)**

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010**

El Consejo de Administración de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. Sociedad Unipersonal – Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, E.A. (SPGVA), en fecha 28 de marzo de 2011, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedad 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 2010, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Vitoria, a 28 de Marzo de 2011

D. Iñaki Arriola López  
Presidente

Dña. Mª Paz Larrumbide Moreno  
Vicepresidente

D. Javier Serrano Chamizo  
Vocal

D. Ignacio de la Puerta Rueda  
Vocal

D. Rafael Farias Blanc  
Vocal

D. Mario Yoldi Domínguez  
Vocal

D. Tomás Alonso Sanz  
Vocal

Dña. Patricia Ainhoa Val Hevia  
Vocal

*li*



**bizigune**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A., en sesión celebrada el 28 de Marzo de 2011 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales correspondientes al Ejercicio 2010, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas, están extendidas en **52** folios, páginas de la 1 a la **52** visadas por mí en señal de identificación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del mencionado artículo 253, todos y cada uno de los citados documentos han sido firmados de su puño y letra por la totalidad de los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios.

Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo

Vitoria-Gazteiz, 28 marzo de 2011



**bizigune**

**DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION  
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES**

**Identificación de la Sociedad: Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en  
Alquiler, S.A.**

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre del 2001.

Fecha: 28 de marzo de 2011

Firmas del Secretario del Consejo de Administración: \_\_\_\_\_

D. Alberto Arzamendi Ceciaga

**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. -  
ETXEBIZITZA ALOKAIUETARAKO SOZINETATE PUBLIKOA, E.A.**

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

**Presupuesto de Capital – Inversión**

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Total Presupuesto	Desviación
<b>INVERSIÓN</b>				
Pagos por inversiones				
Equipos para procesos de información		7.649	9.000	(1.351)
Aplicaciones informáticas				
Inversiones inmobiliarias	1.3.1.	14.750.333	15.000.000	(249.667)
Otro inmovilizado material		-	2.000	(2.000)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero				
Pago deudas corto plazo		10.000.000	10.000.000	-
Pago de fianzas				
Aumento de efectivo	1.3.4.	1.484.322	1.368.049	116.273
<b>Total Inversión</b>		<b>26.242.304</b>	<b>26.379.049</b>	<b>(136.745)</b>

**Presupuesto de Capital – Financiación**

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Total Presupuesto	Desviación
<b>FINANCIACIÓN</b>				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.3.2.	310.484	6.000	304.484
Cobros por instrumentos de patrimonio				
Cobros por ampliación y suscripción de Capital Social		6.117.910	6.118.049	(139)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero				
Cobros Entidades Crédito	1.3.3.	19.813.910	20.250.000	(436.090)
Disminución neta del efectivo o equivalentes		-	5.000	(5.000)
<b>Total Financiación</b>		<b>26.242.304</b>	<b>26.379.049</b>	<b>(136.745)</b>

INICIALADO POR  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES  
SOLAMENTE PARA IDENTIFICACION  
Fecha: 17.06.2011  
Inicialado por:



Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

**EUSKO JAURLARITZA**

**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA HENKILAN ETA KANDEAN SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A-2ª planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

San Vicente, 8 bajo (entrada por calle Urbitarte)  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizigune-bizkaia@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1-4ª planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A-planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu





- Adicionalmente, se realiza una modificación del importe correspondiente a la subvención por importe de 30.006 euros, teniendo como contrapartida un menor gasto de personal.

La ejecución del presupuesto en el año 2010 ha sido de la siguiente forma:

#### Presupuesto de Explotación – Ingresos-

	Ingresos			
	Nota explicativa	Total Real	Presupuesto	Desviación
<b>INGRESOS-</b>				
Importe neto de la cifra de negocios	1.2.1.	24.443.797	21.082.349	3.361.448
Subvenciones oficiales a la explotación		22.288.994	22.288.994	-
Ingresos financieros	1.2.2.	47.032	-	47.032
Ingresos accesorios		630	-	630
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.2.3.	612.650	1.188.800	(576.150)
Resultado del ejercicio (Gastos – Ingresos)	1.2.9.	140.995	982.771	(841.776)
<b>Total Ingresos</b>		<b>47.534.098</b>	<b>45.542.914</b>	<b>1.991.184</b>

#### Presupuesto de Explotación – Gastos-

	Gastos			
	Nota explicativa	Total Real	Presupuesto	Desviación
<b>GASTOS-</b>				
Aprovisionamientos	1.2.4.	43.815.152	39.674.013	4.141.139
Gastos de personal	1.2.5.	1.117.825	1.133.961	(16.136)
Dotaciones para amortización		19.822	34.525	(14.703)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.2.6.	702.520	948.246	245.726
Otros gastos de explotación-				
Servicios exteriores	1.2.7.	1.668.450	3.500.169	(1.831.719)
Tributos	1.2.7.	54.976	12.000	42.976
Otros Gastos		832	-	832
Gastos financieros	1.2.8.	124.470	240.000	(115.530)
Impuesto de sociedades		30.051	-	30.051
<b>Total Gastos</b>		<b>47.534.098</b>	<b>45.542.914</b>	<b>1.991.184</b>



Herri-Batzua  
Sociedad Pública del

EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

ETxebizitza Herriko eta Kanporako Zuzendaritza  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Central:

Portal de Gamarra, 1 A-2ª planta  
01013 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 81  
Fax: 945 06 84 41  
info@bizigune.eu

San Vicente, 8 bajo (entrada por calle Urbitarte)  
48001 Bilbao  
Tel.: 94 435 46 10  
Fax: 94 424 31 01  
bizigune-bizkala@bizigune.eu

Plaza Pinares, 1-3ª planta  
20001 Donostia-San Sebastián  
Tel.: 943 32 60 86  
Fax: 943 32 78 71  
gipuzkoa@bizigune.eu

Portal de Gamarra, 1 A-planta baja  
01008 Vitoria-Gasteiz  
Tel.: 945 21 44 82  
Fax: 945 12 20 34  
alava@bizigune.eu

INICIALADO POR  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES  
SOLAMENTE PARA IDENTIFICACION

Fecha: 17.06.2011

Inicialado por:



**SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. -  
ETXEBIZITZA ALOKAIUETARAKO SOZINETATE PUBLIKOA, E.A.**

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

## **SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

### **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

El objetivo fundamental para SPGVA era aumentar el número de viviendas que se gestionan a través del Programa de Vivienda Vacía (Bizigune) con el fin de poder seguir ofreciendo una vivienda digna a la sociedad con menor poder adquisitivo a un precio asequible, continuar ejerciendo el derecho de tanteo y retracto de las viviendas con calificación de protegidas a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma asegurando la continuidad del parque de viviendas protegidas para el uso y disfrute de la sociedad y la intermediación en ofertas de venta o puesta a disposición de la administración de viviendas. Como novedad más importante para el ejercicio se incluía como objetivo la firma de 3 contratos de compra-venta de promociones de viviendas protegidas en régimen especial, denominadas también viviendas sociales, para su posterior adquisición y puesta de las mismas en arrendamiento protegido.

Dentro del Programa de Vivienda Vacía también se ofrece al propietario que pone a disposición del programa su vivienda, la posibilidad de financiar una posible reforma del inmueble para la puesta en condiciones óptimas. El importe máximo a financiar para reformas es de 18.000 euros por vivienda, a devolver en 60 mensualidades.

El objetivo de SPGVA para el ejercicio 2010 era alcanzar los 4.750 usufructos en vigor dentro del Programa Bizigune y se estimaba gestionar más de 250 viviendas de tanteo entre adquisiciones, órdenes de venta y permutas. Para financiar ambas actividades se estimaba una dotación de fondos a través de subvenciones por importe de 22,3 millones de euros.

En el capítulo de inversiones, lo más destacado son los 5 millones de euros para la firma de contratos de compra-venta para la adquisición de 306 viviendas sociales distribuidas en 3 promociones.

#### **DERECHO DE TANTEO**

La continuidad del ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de SPGVA previsto, estimaba un incremento en la cifra de existencias de tanteos de 1,1 millón de euros. Estaba previsto recibir una subvención para compensar aquellos gastos derivados de la gestión de la actividad.

#### **PROGRAMA BIZIGUNE**

SPGVA continúa gestionando el programa de Vivienda Vacía Bizigune, que consiste en la captación de viviendas que, tras ser acondicionadas, son puestas en el mercado para atender a los colectivos demandantes de vivienda en alquiler. De esta forma se pretende sacar el máximo partido de los recursos disponibles, fomentando el adecuado aprovechamiento del parque inmobiliario ya existente. Estaba previsto el incremento del parque en 150 viviendas. Estaba previsto recibir una subvención para compensar aquellos gastos derivados de la gestión de la actividad.

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS**

#### **INMOVILIZADO**

La principal inversión realizada es la adquisición de 195 viviendas sociales en 2 promociones, una de 155 viviendas en Zabalgana y otra de 40 en Muskiz, además de la firma de 2 contratos de compra-venta de otras tantas promociones de viviendas sociales, concretamente 75 viviendas en Mutriku y 26 en Llodio. El importe total ha ascendido a 14,7 millones de euros.

Además se han renovado equipos informáticos por valor de 7 miles de euros.

#### **VIVIENDAS DE TANTEO**

En las viviendas de tanteo las compras han supuesto 6,9 millones euros, correspondiente a la compra de 56 viviendas, respecto a los 6,8 millones de euros previstos y las ventas 6,4 millones de euros, correspondiente a 52 viviendas, respecto a los 5,4 millones de euros previstos. Esta importante desviación positiva en ventas se debe principalmente al importante incremento de solicitudes de compra de viviendas en el ejercicio 2010. Destaca en las ventas que primeramente se firma un contrato de compra-venta con anticipo y posteriormente se escritura definitivamente la operación de venta.

El importante esfuerzo para gestionar ofertas de venta y compra en el plazo existente para ejercer el derecho de adquisición y que se cuantifica en 3 meses, ha hecho que la sociedad no haya incrementado el stock de viviendas tanteadas según el presupuesto y que ascendía a 1,1 millones de euros siendo el incremento real finalmente de 0,6 millones de euros, siendo el importe del stock a cierre de ejercicio de 6,9 millones correspondiente a 55 viviendas.

Se prevé seguir realizando el ejercicio del Derecho Preferente de Compra sobre las viviendas de protección oficial, como mecanismo de freno del fraude en la transmisión de dichas viviendas.



## PROGRAMA BIZIGUNE

En la gestión del Programa de Vivienda Vacía, consistente en el arrendamiento a precios sociales de viviendas libres desocupadas que los propietarios ceden a SPGVA, durante el ejercicio 2010 se ha conseguido un total de 4.739 contratos en vigor con propietarios y 4.333 con inquilinos a 31 de diciembre, siendo el importe de rentas pagadas a los propietarios 33,6 millones de euros y el importe de rentas cobradas a inquilinos ha ascendido a 16,3 millones de euros.

El déficit de explotación que SPGVA genera por ambas actividades es sufragado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Este déficit se produce como consecuencia de la diferencia de Rentas pagadas a propietarios y Rentas cobradas a inquilinos del Programa de Vivienda Vacía Bizigune, de los gastos generados por los trámites realizados en las transmisiones de la actividad de Tanteos, así como de todos los gastos generados para el correcto funcionamiento de ambas actividades. Este déficit se cuantificó en 22,3 millones de euros siendo finalmente el déficit real del ejercicio de 22,4 millones de euros.

Destacar que a lo largo del ejercicio 2010 se han recuperado 1,9 millones de euros de los créditos concedidos a los propietarios para reformas en las viviendas y que se ha obtenido financiación ajena por importe de 14,7 millones de euros para la adquisición y anticipos de viviendas sociales y 5 millones de euros para necesidades de tesorería operativa, tanto para financiar reformas a nuevos propietarios como para la compra de viviendas de Tanteo.

Adicionalmente, se ha incrementado el Capital Social de la sociedad en 4,7 millones de euros y se ha producido una aportación del único socio para compensar pérdidas de ejercicios anteriores de 1,3 millones de euros.