

ALOKABIDE, S.A.

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

Alokabide, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012
e Informe de gestión del ejercicio 2012



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) al 31 de diciembre de 2012, 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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

18 de abril de 2013



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2012



ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES ALOKABIDE, S.A. (Sociedad Unipersonal)

<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	
1	Información general	7
2	Bases de presentación	17
3	Criterios contables	18
4	Gestión del riesgo financiero	26
5	Inmovilizado intangible	28
6	Inmovilizado material	29
7	Inversiones inmobiliarias	30
8	Análisis de instrumentos financieros	32
9	Existencias	34
10	Capital	35
11	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	36
12	Resultado del ejercicio	36
13	Subvenciones, donaciones y otros legados	37
14	Instrumentos financieros de pasivo	37
15	Provisiones a largo plazo	41
16	Impuestos	41
17	Ingresos y gastos	44
18	Resultado financiero	47
19	Flujos de efectivo de las actividades de explotación	48
20	Flujos de efectivo de las actividades de inversión	48
21	Flujos de efectivo de las actividades de financiación	49
22	Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección	49
23	Operaciones con empresas vinculadas	51
24	Información sobre medio ambiente	51
25	Honorarios de auditores de cuentas	52
26	Garantía y avales	52
27	Hechos posteriores al cierre	52
	Informe de gestión	53

Li

v



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresado en Euros)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2012	2011
ACTIVO NO CORRIENTE		185.903.319	164.197.935
Inmovilizado intangible	5	27.848	37.915
Inmovilizado material	6	57.411	80.733
Inversiones inmobiliarias	7	185.808.307	163.979.227
Inversiones financieras a largo plazo	8	9.753	61.843
Activos por impuesto diferido	16	-	38.217
ACTIVO CORRIENTE		21.958.014	21.875.740
Existencias	9	6.534.460	8.670.372
Edificios y tanteos		6.480.329	8.616.014
Anticipos a proveedores		54.131	54.358
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	5.259.505	4.519.891
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		709.767	473.834
Clientes, empresas del grupo y asociadas		-	36.409
Deudores varios		8.963	83.858
Personal		46.659	7.461
Otros créditos con las Administraciones Públicas		4.494.116	3.918.329
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.043.926	3.204.931
Créditos a terceros		2.043.926	3.204.931
Periodificaciones a corto plazo		-	365.542
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.120.123	5.115.004
Tesorería		8.120.123	5.115.004
TOTAL ACTIVO		207.861.333	186.073.675

Li



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresado en Euros)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2012	2011
PATRIMONIO NETO		26.304.115	21.729.748
Fondos propios		(1.172.451)	(1.172.451)
Capital	10	3.005.060	3.005.060
Capital escriturado		12.020.242	12.020.242
Capital no exigido		(9.015.182)	(9.015.182)
Reservas	11	7.586.491	7.586.491
Resultados de ejercicios anteriores	11	(11.764.002)	(10.604.746)
Resultado del ejercicio	12	-	(1.159.256)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	27.476.566	22.902.199
PASIVO NO CORRIENTE		164.999.449	150.967.983
Provisiones a largo plazo	15	826.767	678.236
Deudas a largo plazo	14	153.487.352	141.383.337
Deudas con entidades de crédito		152.801.982	140.787.306
Otros pasivos financieros		685.370	596.031
Pasivos por impuesto diferido	16	10.685.330	8.906.410
PASIVO CORRIENTE		16.557.769	13.375.944
Deudas a corto plazo	14	13.183.328	10.103.185
Deudas con entidades de crédito		10.310.432	7.359.085
Otros pasivos financieros		2.872.896	2.744.100
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14	266.905	151.718
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	3.107.536	3.121.041
Proveedores		612.694	554.778
Proveedores empresas del grupo y asociadas		-	410.090
Otras deudas con las Administraciones Públicas		2.435.451	1.862.931
Anticipos de clientes		59.391	293.242
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		207.861.333	186.073.675



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresada en Euros)

	Nota	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
		2012	2011
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17	31.573.025	28.615.041
Ventas (actividad de "tanteos")		3.056.735	4.837.986
Ingresos por rentas del programa "Bizigune"		16.443.074	12.463.339
Ingresos por arrendamientos		10.256.673	9.439.753
Prestaciones de servicios		1.816.543	1.873.963
Aprovisionamientos	17	(38.914.145)	(31.808.593)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(3.096.534)	(4.946.804)
Costes por rentas del programa Bizigune		(35.817.611)	(26.861.789)
Otros ingresos de explotación		23.018.642	16.844.275
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		16.959	11.280
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		23.001.683	16.832.995
Gastos de personal	17	(2.544.575)	(2.575.151)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.913.731)	(1.960.970)
Cargas sociales		(630.844)	(614.181)
Otros gastos de explotación		(9.527.188)	(8.325.705)
Servicios exteriores		(8.183.659)	(6.837.401)
Tributos		(350.743)	(306.548)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(838.255)	(1.052.158)
Otros gastos de gestión corriente		(154.531)	(129.598)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(3.755.548)	(3.582.531)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	720.713	671.106
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		-	(11.532)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		570.924	(173.090)
Ingresos financieros por subsidiación de intereses		3.601.589	3.131.419
Gastos financieros		(4.134.296)	(4.117.585)
RESULTADO FINANCIERO	18	(532.707)	(986.166)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		38.217	(1.159.256)
Impuestos sobre beneficios	16	(38.217)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	(1.159.256)



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011**

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

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
	2012	2011
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	-	(1.159.256)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	5.093.280	388.880
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	7.074.000	540.000
Efecto impositivo	(1.980.720)	(151.200)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(518.913)	(483.196)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(720.713)	(671.106)
Efecto impositivo	201.800	187.910
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	4.574.367	(1.253.652)

li

Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Capital no exigido	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	Total
Saldo inicial, año 2011	12.020.242	(9.015.182)	55.098	(10.336.168)	(268.578)	20.482.031	12.937.443
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.159.256)	(94.396)	(1.253.652)
Fusión por absorción (Nota 1)	-	-	7.531.393	-	-	2.514.564	10.045.957
Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	-	-	(268.578)	268.578	-	-
Saldo final, año 2011	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(10.604.746)	(1.159.256)	22.902.199	21.729.748
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.574.367	4.574.367
Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	(1.159.256)	1.159.256	-	-
Saldo final, año 2012	12.020.242	(9.015.182)	7.586.491	(11.764.002)	-	27.476.566	26.304.115



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresado en Euros)**

		Ejercicio finalizado al 31 de diciembre	
		2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	19		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		38.217	(1.159.256)
Ajustes del resultado		4.405.797	4.961.281
Cambios en el capital corriente		4.330.678	(10.188.080)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(532.707)	(986.166)
		8.241.985	(7.372.221)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	20		
Pagos por inversiones		(25.552.214)	(19.661.644)
Cobros por desinversiones		1.214.095	-
		(24.338.119)	(19.661.644)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	21		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.020.043	11.563.843
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		15.081.210	17.991.640
		19.101.253	29.555.483
EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIOS			
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.005.119	2.521.618
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		5.115.004	2.593.386
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.120.123	5.115.004

li



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

(Expresadas en Euros)

1. Información general

1.1. Constitución y actividad de la Sociedad

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

Su domicilio social se encuentra en Vitoria-Gasteiz, Portal de Gamarra, 1 A - 2ª Planta en unos locales alquilados a Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), sociedad vinculada.

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

- a) La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.
- b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento relacionados con las viviendas promovidas.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado a).
- d) Adquisición y venta de toda clase de bienes inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, precisos o convenientes para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- e) La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otro relacionados con su naturaleza y actividad.
- f) La gestión de las viviendas en régimen de alquiler.
- g) Gestionar el denominado "Programa de Vivienda Vacía", en los términos y condiciones del Decreto 316/2002, por el que se establece su régimen jurídico, así como cualquier otra normativa que se pueda dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia. La actividad incluye, por tanto, y de manera específica, la rehabilitación y gestión en régimen de arrendamiento de dichas viviendas.
- h) La gestión de las viviendas que le fueren adscritas por cualquier título de cesión para su disposición en régimen de arrendamiento.



- i) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en calidad de beneficiaria o por cualquier medio admitido en derecho, y de acuerdo a lo que la normativa en vigor determine, en la realización de las actuaciones de intermediación, gestión y ejecución del derecho de adquisición preferente (vía derechos de tanteo y retracto) reconocido a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las transmisiones de viviendas de protección oficial, en los términos y condiciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, y normativa de desarrollo de la misma, en especial, el Decreto 103/1007, de 6 de mayo, así como cualquier otra normativa que se pudiera dictar en sustitución o desarrollo de la existente sobre la materia.
- j) Dar soporte a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las actuaciones de intermediación en las transmisiones de viviendas y la adquisición y posterior venta o alquiler de las mismas, en los casos en los que según la normativa de viviendas de protección oficial el titular de aquellas debe ponerlas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- k) La sociedad pública Alokabide, S.A. 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 enunciación de las actividades sociales no presupone el inmediato desenvolvimiento de todas ellas, ni la simultaneidad de las mismas, sino la posibilidad de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración Social, en cada caso, que podrá iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas, cuando, a su juicio, lo requiera el interés social.

Según se establece en sus Estatutos Sociales, la Sociedad podrá desarrollar las actividades especificadas tanto directamente como mediante la participación en otras sociedades o entidades. La ejecución de las obras o contratación con terceros de trabajos permanentes de asistencia técnica, se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

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

Los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma 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 esta 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 tienen 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 valorados en su correspondiente presupuesto, de acuerdo con las tarifas fijadas.

Como consecuencia de su condición medio propio instrumental y servicio técnico, la sociedad pública Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) 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.

Publicación y posterior fusión por absorción en 2011

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

Con fecha 15 de septiembre de 2011 se elevó a escritura pública el acuerdo de fusión por absorción de la Sociedad pública "Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler/Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A" (Sociedad Unipersonal)", en adelante SPGVA, por la sociedad pública "Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)", con extinción de la personalidad jurídica de la absorbida, considerándose, a efectos contables, que las operaciones de la sociedad absorbida se realizaron por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de abril de 2011, momento en el que se traspasó en bloque la totalidad del patrimonio social perteneciente a la sociedad absorbida, fecha en la cual la Sociedad fue adquirida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Con fecha 26 de septiembre de 2011, se inscribió la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil de Álava.

Los Consejos de Administración de ambas sociedades, en sus reuniones de fecha 28 de junio de 2011, acordaron por unanimidad, aprobar el proyecto de fusión de ambas sociedades y proponer al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi la aprobación de la fusión en los términos anteriores, que fue aprobada a través del Decreto 181/2011 de 26 de julio, publicado en el BOPV, con el objeto de optimizar la eficacia y eficiencia de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda, de acuerdo al Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

Conforme a lo dispuesto en la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y la Ley de Sociedades de Capital la fusión implicó la disolución sin liquidación de SPGVA y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) quien adquirió por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

Tanto Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) (Sociedad absorbente) como SPGVA (Sociedad absorbida) tenían un accionista único común. En consecuencia, resultó de aplicación a la fusión por absorción el artículo 49 de la Ley 3/ 2009 sobre Modificaciones Estructurales, relativos a la fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas, por cuanto que tanto la Sociedad absorbente como la Sociedad absorbida se encontraban íntegramente participadas por el mismo socio, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Asimismo, la fusión se realizó al amparo del capítulo X del título VIII de la Norma Foral 7/1996.



Por tal motivo, en aplicación del citado artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales en este proceso de fusión, no procedió:

- el aumento del capital social de la Sociedad absorbente;
- elaborar el informe de administradores y de expertos independientes sobre el proyecto común de fusión;
- la aprobación de la fusión por el accionista único de la Sociedad absorbida.
- canje de acciones sociales
- no fue necesario la modificación de estatutos sociales.

En virtud de lo anterior, SPGVA, fue absorbida por Alokabide S.A., con la aprobación de los respectivos balances de fusión cerrados por dichas sociedades a 31.03.2011, produciéndose con ello:

- La disolución sin liquidación de la sociedad absorbida.
- La transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente

En dicho acuerdo se definió, además, que la fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad que se extingue (SPGVA) fueron consideradas, a efectos contables, por cuenta de la absorbente, 1 de Abril de 2011, fecha en la que el accionista único de la Sociedad, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, tomó el control de la Sociedad y fecha a partir de la cual tanto la Sociedad absorbente como la Sociedad absorbida se encontraban íntegramente participadas por el mismo socio.

Los bienes, derechos y obligaciones fueron incorporados por los valores contables de las cuentas anuales individuales de la sociedad absorbida al 31 de marzo de 2011, como consecuencia de que la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi no formula cuentas anuales consolidadas como Grupo, y de acuerdo a la NRV 21 "Operaciones entre empresas del Grupo" no procede, en tales casos, la consideración de los valores que figuran en las cuentas anuales consolidadas (Nota 3.16).

El balance de SPGVA "Sociedad Pública de gestión de viviendas en alquiler/etxebizitza alokairuetarako sozietate publikoa, S.A (Sociedad Unipersonal)", sociedad absorbida al 31 de marzo de 2011, se resume como sigue (en euros):

	Al 31 de Marzo
	2011
ACTIVO NO CORRIENTE	14.751.526
Inmovilizado intangible	15.366
Inmovilizado material	33.001
Inversiones inmobiliarias	14.682.265
Inversiones financieras a largo plazo	20.894
ACTIVO CORRIENTE	19.962.697
Existencias	9.066.155
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.774.084
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	219.728
Personal	2.103
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.552.253
Inversiones financieras corto plazo	3.938.491
Periodificaciones a corto plazo	166.916
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.017.051
Tesorería	3.017.051
TOTAL ACTIVO	34.714.223



	<u>Al 31 de Marzo</u> <u>2011</u>
PATRIMONIO NETO	10.045.957
Fondos propios	7.531.393
Capital	7.809.654
Capital escriturado	7.809.654
Resultados de ejercicios anteriores	(191.097)
Resultado del ejercicio	(87.164)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.514.564
PASIVO NO CORRIENTE	15.814.117
Provisiones a largo plazo	10.800
Deudas a largo plazo	14.825.431
Deudas con entidades de crédito	14.825.431
Pasivos por impuestos diferido	977.886
PASIVO CORRIENTE	8.854.149
Deudas a corto plazo	7.811.882
Deudas con entidades de crédito	4.997.825
Otros pasivos financieros	2.814.057
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.042.267
Proveedores	276.725
Proveedores empresas del grupo y asociadas	417.409
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	3.643
Otras deudas con las Administraciones Públicas	54.089
Anticipos clientes	290.401
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	34.714.223

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

1.2.1 Plan Director de vivienda

El Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco atribuyó a la sociedad operadora de alquiler "Alokabide, S.A." (Sociedad Unipersonal) la condición de sociedad instrumental al servicio del citado Departamento para desarrollar su política de vivienda en el ámbito del alquiler.

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

En el ejercicio 2010, se aprobó el plan director de vivienda para el periodo 2010 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.



De acuerdo con las líneas de actuación en las que trabaja el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, respecto al desarrollo de la política de promoción de vivienda en alquiler a través de sociedades públicas, se ha producido la adquisición por parte de Gobierno Vasco de las acciones de Alokabide, S.A., convirtiéndose ésta en una sociedad pública en el 2011. Este proceso ha culminado, con la unificación entre Alokabide, S.A. y SPGVA, de cara a producirse sinergias organizativas y coherencia en la toma de decisiones (Nota 1.1)

Al 31 de diciembre de 2012, Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), como consecuencia de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento, gestiona en estos momentos unas 10.797 viviendas aproximadamente (2011: 10.229 viviendas), de las que 3.070 son propias (2011: 2.677 viviendas propias).

El número de viviendas gestionadas, se encuentra por encima del objetivo inicial de 10.549 viviendas, consolidándose como la primera gestora del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi, y una de las mayores del Estado español.

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

1.2.2. Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler, plazo de duración del régimen de protección de las viviendas y régimen de financiación

Régimen de adquisición de las viviendas para alquiler

Como consecuencia de la naturaleza pública de la actuación de la Sociedad como operadora de alquiler, comentado en esta misma Nota, la Sociedad adquiere mayoritariamente las viviendas que destinará al arrendamiento al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco principalmente a través de la Sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (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 Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), y por el que ésta concede posteriormente a la Sociedad la titularidad superficiaria, es de 75 años, a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco 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 oficial anterior al 31 de diciembre de 2002 están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, sobre Régimen de Viviendas de Protección Oficial y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo, por el que el plazo de duración del régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. No obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas. Este Decreto se aplica a la totalidad de las promociones adquiridas al 31 de diciembre de 2005.



Por otra parte, 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 a las que hacemos referencia en apartados anteriores, para las nuevas adquisiciones a partir de 1 de Enero de 2010, se han de obtener los fondos al amparo de un nuevo convenio de colaboración entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo de la forma en la que se indica en el apartado siguiente "Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler".

El esquema de financiación es homogéneo para cada adquisición de inmovilizado y ha venido siendo el siguiente:

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

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

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

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

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

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



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

Estructura financiera y equilibrio financiero de la actividad de alquiler

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

1.2.3 Programa de Vivienda Vacía – Bizigune

A partir de la fusión por absorción de SPGVA (Nota 1.1), momento en el que ha pasado a formar parte íntegramente de la Sociedad el programa de vivienda vacía (Bizigune), la Sociedad gestiona de dicha actividad. 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.

1.2.4. 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). Actividad que a partir de la fecha de fusión realiza Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

1.2.5. Otras actividades

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

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

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

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

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



El plazo de duración de este convenio se fijó inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2005, pudiendo ser prorrogado anualmente de forma expresa por las partes. En los ejercicios 2006 a 2012 este convenio ha sido prorrogado expresamente por las partes.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Lekeitio

Con fecha 10 de noviembre de 2006 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Lekeitio y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 12 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2008 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2012 se ha prorrogado por un año natural.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Zarautz

Con fecha 22 de Marzo de 2007 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Zarautz y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 19 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2008 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2012 se ha prorrogado por un año natural.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Usurbil

Con fecha 1 de enero de 2009 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Usurbil y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 19 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2009 y se prorrogará automáticamente año tras año, hasta un máximo de otros cinco años.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Urnieta

Con fecha 1 de enero de 2009 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Urnieta y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 10 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 31 de diciembre de 2009 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2012 se ha prorrogado por un año natural.

Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas de la sociedad Harri 1, S.L.

Con fecha 15 de diciembre de 2010 se firmó un convenio entre el Harri 1, S.L. y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 52 viviendas pertenecientes a la citada sociedad.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 15 de diciembre de 2011 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2012 se ha prorrogado por un año natural.



Convenio de Colaboración para la gestión del parque de viviendas del Ayuntamiento de Hernani

Con fecha 14 de octubre de 2011 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Hernani y la Sociedad; en virtud de este acuerdo la Sociedad se compromete a realizar las funciones de administración, gestión y conservación de las 3 viviendas pertenecientes al citado Ayuntamiento.

El plazo de duración de este contrato se fija hasta el 14 de octubre de 2012 pudiendo ser prorrogado expresamente por años naturales. Al cierre del 2012 se ha prorrogado por un año natural.

1.2.6. Otros aspectos

Tras la publicación de la Sociedad y la posterior fusión por absorción de SPGVA, 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 Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dichas sociedades cuentan con algunos consejeros comunes.

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

2.2. 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 intangibles y materiales
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- La recuperación de créditos fiscales
- Impuesto sobre las ganancias



A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, 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 de forma que el desembolso de los dividendos pasivos, la exigibilidad a corto plazo de la financiación y/o 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.

2.3. 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, recogiéndose 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.



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>
Construcciones	50
Instalaciones	10
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.

La Dirección de la Sociedad determina de forma sistemática las vidas útiles estimadas de los elementos del inmovilizado material mediante la consideración de las correspondientes cargas por amortización. Esta estimación de vidas útiles se basa en los niveles de producción reales realizados y considera una vida útil máxima como valor residual de los mismos.

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.

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 bien, para explotarlos en régimen de alquiler protegido, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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.

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 que se indican a continuación, a partir del momento en que finaliza la construcción y se encuentra en condiciones de habitabilidad. La vida útil estimada es de 50 años.

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida. La Sociedad ha estimado, para todas las promociones de viviendas activadas a 31 de diciembre de 2012, en base a una serie de hipótesis sobre costes y precios de alquiler, los flujos futuros a obtener por dichos activos. Las hipótesis básicas que subyacen y sostienen la recuperación de los distintos activos se estiman una duración por el período de vida útil de dichos bienes.

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 "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.



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 2012 la Sociedad mantiene registrado en el activo corriente un importe de 2.043.926 euros (2011: 3.204.931 miles de 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 plazo aquéllos con vencimiento inferior a doce meses y como créditos a largo plazo los de vencimiento superior a dicho período. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende que los mencionados activos son afectos a la actividad operativa de la empresa "Programa de vivienda vacía" por lo que se registrarán como activos corrientes.

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 9).

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.



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. No obstante, los préstamos hipotecarios se encuentran clasificados en función del bien que se encuentran financiando. En la Nota 14 se desglosa los vencimientos de los débitos y partidas a pagar.

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 3.558.266 euros en concepto de fianzas recibidas por los arrendatarios de las viviendas (2011: 3.340.131 euros). Del total del importe, 2.872.896 euros son derivados del programa Bizigune (2011: 2.744.100 euros) y 685.370 euros correspondientes al parque de vivienda en propiedad (2011: 596.031 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 periodo. En el caso concreto del programa Bizigune, se entiende que los mencionados pasivos son afectos a la actividad operativa de la empresa por lo que se registrarán como pasivos corrientes. Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo se encuentran registrados por el importe entregado en pasivos corrientes.

3.10. Subvenciones recibidas

a) Subvenciones

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:

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

La Sociedad considera como no reintegrables dichas subvenciones de capital cuándo 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 (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.

De acuerdo al artículo 21 del Decreto legislativo 1/2011 del 24 de mayo de 2011, la Sociedad, con el acuerdo de su Socio Único, en el caso de que tuviera beneficios como consecuencia de recibir fondos por dichas subvenciones en exceso, reconocerá una cuenta a pagar en base a que serán devueltos a la Tesorería General del País Vasco.

b) 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).

Para las deudas con anterioridad al Decreto anteriormente mencionado las condiciones de subsidiación son diferentes (Nota 14.3)



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.

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 anualmente a una entidad aseguradora, el 1,5% del salario bruto anual de dicho colectivo.

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 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. 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 (absorbida por Alokabide S.A.U) quedó subrogada, los importes de dichas subvenciones se van concediendo anualmente contra los Presupuestos Generales del Gobierno Vasco. La Sociedad es el instrumento de desarrollo de esta política de vivienda, por lo que los Administradores entienden que ese déficit existente a incurrir por el desfase entre rentas pagadas y cobradas en relación a los contratos en vigor está asegurado por el Gobierno Vasco, siendo, la forma de instrumentalizarlo, vía presupuestos generales de forma anual. Por esta razón, no se registran provisiones en relación a los déficits que se 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.



3.15. Arrendamientos

a) Cuando 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.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.16. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas vinculadas 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.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo. Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

Caso de no formularse cuentas anuales consolidadas por los motivos de dispensa previsto 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.

4. Gestión del riesgo financiero

La gestión de riesgos financieros tiene por objeto el control de las incidencias generadas por variaciones en los tipos de cambio e interés y precios de materias primas. La gestión, cuya responsabilidad es de la Dirección Financiera, se concreta en la contratación de instrumentos financieros que permitan, en la medida de lo posible, que la participación en entornos favorables de movimiento de tipos de cambio e interés sea compatible con la limitación en parte o en su totalidad de los perjuicios debidos a un entorno desfavorable.



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 (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 2012, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el apoyo que recibe de sus accionistas, permite concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones en el próximo año.

4.3. Riesgo de mercado

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

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

4.4. Riesgo de interés

La mayoría de 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 las Nota 1 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 indexado al IRPH o a un tipo de interés fijo. 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:

	Euros				
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 1)	Altas	Bajas	Saldo final
2011					
COSTE					
Aplicaciones informáticas	135.515	30.071	-	-	165.586
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	47.592	-	7.037	(47.592)	7.037
Propiedad industrial	30.315	-	2.718	-	33.033
	<u>213.422</u>	<u>30.071</u>	<u>9.755</u>	<u>(47.592)</u>	<u>205.656</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Aplicaciones informáticas	(98.559)	(14.705)	(25.661)	-	(138.925)
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	(36.117)	-	(1.477)	36.117	(1.477)
Propiedad industrial	(26.130)	-	(1.209)	-	(27.339)
	<u>(160.806)</u>	<u>(14.705)</u>	<u>(28.347)</u>	<u>36.117</u>	<u>(167.741)</u>
	<u>52.616</u>				<u>37.915</u>
2012					
COSTE					
Aplicaciones informáticas	165.586	-	7.529	-	173.115
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	7.037	-	-	-	7.037
Propiedad industrial	33.033	-	339	-	33.372
	<u>205.656</u>	<u>-</u>	<u>7.868</u>	<u>-</u>	<u>213.524</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Aplicaciones informáticas	(138.925)	-	(15.002)	-	(153.927)
Instalaciones técnicas en ofic. en alquiler	(1.477)	-	(1.407)	-	(2.884)
Propiedad industrial	(27.339)	-	(1.526)	-	(28.865)
	<u>(167.741)</u>	<u>-</u>	<u>(17.935)</u>	<u>-</u>	<u>(185.676)</u>
	<u>37.915</u>				<u>27.848</u>

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2012 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste contable de 146 miles de euros (2011: 101 miles de euros).

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:

	Euros				
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 1)	Altas	Bajas	Saldo final
2011					
COSTE					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	15.741	2.627	-	-	18.368
Otro inmovilizado	179.873	63.711	14.606	(1.411)	256.779
	<u>195.614</u>	<u>66.338</u>	<u>14.606</u>	<u>(1.411)</u>	<u>275.147</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(9.455)	(541)	(1.771)	-	(11.767)
Otro inmovilizado	(109.633)	(32.796)	(41.406)	1.188	(182.647)
	<u>(119.088)</u>	<u>(33.337)</u>	<u>(43.177)</u>	<u>1.188</u>	<u>(194.414)</u>
	<u>76.526</u>				<u>80.733</u>
2012					
COSTE					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	18.368	-	521	(8.239)	10.650
Otro inmovilizado	256.779	-	13.546	(967)	269.358
	<u>275.147</u>	<u>-</u>	<u>14.067</u>	<u>(9.206)</u>	<u>280.008</u>
AMORTIZACION ACUMULADA					
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(11.767)	-	(1.213)	7.264	(5.716)
Otro inmovilizado	(182.647)	-	(35.201)	967	(216.881)
	<u>(194.414)</u>	<u>-</u>	<u>(36.414)</u>	<u>8.231</u>	<u>(222.597)</u>
	<u>80.733</u>				<u>57.411</u>

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

b) Bienes totalmente amortizados

El importe del inmovilizado material de la Sociedad, que al cierre de 2012 se encuentra totalmente amortizado y en uso, asciende a 100 miles de euros (2011: 72 miles de euros).

c) Inmovilizado material afecto a garantías

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 mobiliarias es el siguiente:

	Euros					Saldo final
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 1)	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	
2011						
COSTE						
Construcciones	164.674.316	13.034.289	1.675.480	-	525.197	179.909.282
Inmovilizado en curso	525.197	1.716.044	-	-	(525.197)	1.716.044
	<u>165.199.513</u>	<u>14.750.333</u>	<u>1.675.480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>181.625.326</u>
AMORTIZACION ACUMULADA						
Construcciones	(14.067.024)	(68.068)	(3.511.007)	-	-	(17.646.099)
	<u>(14.067.024)</u>	<u>(68.068)</u>	<u>(3.511.007)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17.646.099)</u>
	<u>151.132.489</u>					<u>163.979.227</u>
2012						
COSTE						
Construcciones	179.909.282	-	25.530.279	-	1.716.044	207.155.605
Inmovilizado en curso	1.716.044	-	-	-	(1.716.044)	-
	<u>181.625.326</u>	<u>-</u>	<u>25.530.279</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>207.155.605</u>
AMORTIZACION ACUMULADA						
Construcciones	(17.646.099)	-	(3.701.199)	-	-	(21.347.298)
	<u>(17.646.099)</u>	<u>-</u>	<u>(3.701.199)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21.347.298)</u>
	<u>163.979.227</u>					<u>185.808.307</u>

a) Información sobre arrendamientos operativos de la Sociedad

El destino de todas estas promociones es su explotación en régimen de arrendamiento como viviendas sociales según lo indicado en la Nota 1. La financiación de las nuevas adquisiciones será asimismo 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 firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por arrendamientos del ejercicio 2012 han ascendido a 10.257 miles de euros (2011: 9.440 miles de euros) y 16.443 miles de euros por la parte correspondiente al programa Bizigune (2011: 12.463 miles de euros), y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

De acuerdo con lo indicado en la Nota 1, la compra de la mayor parte de los inmuebles se realiza en régimen de cesión del derecho de superficie del que era titular la vendedora VISESA frente al propietario, el Gobierno Vasco, y que transmite a la Sociedad (salvo los inmuebles de Miribilla, Arboleda, Muskiz, Tolosa y Soraluze, que fueron adquiridos a terceros, también en régimen de cesión del derecho de superficie siendo propiedades del Gobierno Vasco), por un plazo de setenta y cinco años a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.



A la terminación de dicho plazo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá hacer suyo lo edificado sin indemnización alguna, quedando resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie entonces extinguido. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 1, algunas de las citadas viviendas están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre, por el que el régimen de protección concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva de la protección oficial. Los derechos de superficie de los que la Sociedad es titular, son viviendas que tienen la calificación provisional de vivienda de protección oficial anterior al 31 de diciembre de 2002. Exclusivamente las viviendas de Lakua, Mina del Morro, Ibaiondo, Legazpi, Hernani y Sopuerta están sujetas al Decreto 306/2000, de 26 de diciembre. El valor neto contable de estas viviendas al 31 de diciembre de 2012 asciende a 29.964.499 euros (2011: 30.722.179 euros).

Los inmuebles destinados al alquiler en régimen protegido se detallan como sigue:

Territorio Foral	Número de viviendas	Renta media por inquilino (euros)	Ingresos por arrendamientos ejercicio (euros)
2012			
Parque propio Alokabide			
Araba	2.169	306	6.831.443
Bizkaia	330	326	1.240.837
Gipuzkoa	571	352	2.184.393
TOTAL	3.070	328	10.256.673
Programa Bizigune			
Araba	829	299	2.595.701
Bizkaia	2.905	299	10.109.428
Gipuzkoa	1.158	299	3.737.945
TOTAL	4.892	299	16.443.074
2011			
Parque propio Alokabide			
Araba	1.851	306	6.266.616
Bizkaia	330	318	1.084.912
Gipuzkoa	496	355	2.088.225
TOTAL	2.677	326	9.439.753
Programa Bizigune			
Araba	797	309	1.949.664
Bizkaia	2.914	309	7.545.063
Gipuzkoa	1.135	309	2.968.612
TOTAL	4.846	309	12.463.339

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad cuenta con 213 viviendas pendientes de ser habitadas en Araba-Álava, 11 en Bizkaia y 23 en Guipuzkoa correspondientes al parque propio de Alokabide. Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad contaba con 57 viviendas pendientes de ser habitadas en Araba-Álava, 15 en Bizkaia y 8 en Guipuzkoa.

Del total de viviendas correspondientes al programa Bizigune, al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad cuenta con 238 viviendas desocupadas con coste para la sociedad, 37 viviendas en Araba-Álava, 140 en Bizkaia y 61 en Gipuzkoa. Al 31 de Diciembre de 2011, la Sociedad contaba con 302 viviendas desocupadas con coste para la sociedad, 45 viviendas en Araba-Álava, 153 en Bizkaia y 104 en Gipuzkoa.

Los contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos tienen una duración de 5 años.



b) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado inmobiliario individual.

c) Bienes totalmente amortizados

La totalidad del inmovilizado inmobiliario de la Sociedad se encuentra afecto a la actividad al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

d) Inmovilizado inmobiliario afecto a garantías

En la Nota 26 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.

e) Seguros

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

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:

	Euros	
	2012	2011
	Créditos y Otros	Créditos y Otros
Activos financieros a largo plazo		
- Préstamos y partidas a cobrar	9.753	61.843
	9.753	61.843
Activos financieros a corto plazo		
- Préstamos y partidas a cobrar	7.303.431	7.724.822
	7.303.431	7.724.822

8.2. Análisis por vencimientos

Los activos financieros a largo plazo no tienen vencimiento determinado o determinable.

**8.3. Préstamos y partidas a cobrar**

	Euros	
	2012	2011
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo		
- Fianzas	9.753	61.843
	<u>9.753</u>	<u>61.843</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo		
- Clientes	4.464.901	4.492.015
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	-	36.409
- Deudores varios	8.963	83.858
- Personal	46.659	7.461
- Otros créditos con Administraciones Públicas	4.494.116	3.918.329
- Créditos a terceros	2.043.926	3.204.931
- Deterioro de valor	(3.755.134)	(4.018.181)
	<u>7.303.431</u>	<u>7.724.822</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 2012 y 2011, 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 cliente.

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 del grupo se consideran sin riesgo de cobro alguno.

A 31 de diciembre de 2012, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 4.399.733 euros procedentes de rentas giradas a inquilinos (2011: 4.385.844 euros). La Sociedad considera a estos efectos como deteriorada, toda renta de alquiler vencida, no satisfecha por el inquilino, la cual tenga una antigüedad superior a 3 meses y/o si acumula 3 rentas sin satisfacer el pago. Por lo tanto, y para cubrir este riesgo, tiene constituida la correspondiente provisión por deterioro de cuentas a cobrar por importe de 3.755.134 euros (2011: 4.018.181 euros).

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

	Euros	
	2012	2011
Saldo inicial	4.018.181	28.590
Altas por fusión (Nota 1)	-	2.989.437
Dotaciones	833.925	1.058.273
Aplicaciones	(1.096.972)	(58.119)
Saldo final	<u>3.755.134</u>	<u>4.018.181</u>

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 2012, es el siguiente (Nota 3.6):

	Euros					Total
	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	
Créditos a terceros	1.027.962	520.051	298.769	175.358	21.786	2.043.926
	1.027.962	520.051	298.769	175.358	21.786	2.043.926

Otros créditos con las Administraciones Públicas

Otros créditos con Administraciones Públicas incluye, principalmente, el importe a cobrar por subsidio de tipo de interés por 1.588 miles de euros (2011: 900 miles de euros) y 2.898 miles de euros correspondientes a las subvenciones pendientes de cobro (2011: 3.000 miles de euros).

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 el ejercicio ha sido el siguiente (en euros):

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Altas Fusión (Nota 1)	Altas	Retiros	
Ejercicio 2011					
Viviendas de tanteo	-	9.027.986	4.277.365	(4.689.337)	8.616.014
	-	9.027.986	4.277.365	(4.689.337)	8.616.014

	Euros			Saldo final
	Saldo inicial	Altas	Retiros	
Ejercicio 2012				
Viviendas de tanteo	8.616.014	878.226	(3.013.911)	6.480.329
	8.616.014	878.226	(3.013.911)	6.480.329

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2012 compromisos firmes de venta de viviendas de tanteo por importe de 261 miles de euros (2011: 1.308 miles de euros). Estos compromisos se han materializado en anticipos por importe de 59 miles de euros (2011: 293 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 2012. Dichas ventas serán elevadas a público durante el ejercicio 2013 y serán adjudicadas a personas inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.



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

10. Capital

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social, totalmente suscrito, se compone de 2.000.000 de acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una. De estas acciones está pendiente de desembolsar el 75% de su valor, dado que las acciones se desembolsaron en el momento de la constitución en un 25%. Según los Estatutos de la Sociedad, se desembolsarían en un plazo máximo de 5 años, tras la constitución de la Sociedad, esto es, como máximo el 28 de marzo de 2005. En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2005 aprobó facultar al Consejo la realización de prórrogas para efectuar dicho desembolso por un período adicional de hasta 5 años. Tras diversas prórrogas acordadas por el Consejo, la Junta General de Accionistas, celebrada el 25 de marzo de 2010, acordó prorrogar de nuevo dicho desembolso pasivo sin establecer una nueva fecha para el mismo, pero con un límite máximo de cinco años. Así, el importe pendiente de desembolso, que asciende a 9.015.182 euros está registrado en el epígrafe "Capital no exigido" minorando la cifra de Patrimonio Neto del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto.

En 2011 se produjo la adquisición por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma – Gobierno Vasco de la totalidad de las acciones de Alokabide, S.A., convirtiéndose en el Accionista Único de la Sociedad. Con fecha 1 de abril de 2011 se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco, el Decreto 65/2011, del 29 de marzo 2011, por el que se autorizó a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi la adquisición de todas las participaciones de Alokabide, S.A. y a partir del cual se creó una Sociedad Pública de carácter mercantil y forma Anónima, cuyo socio único es la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y que tiene la denominación de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal).

De esta forma, el Accionista Único de la Sociedad es la Administración de la Comunidad Autónoma - Gobierno Vasco.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2012:

	Euros	
	2012	2011
Patrimonio neto de las cuentas anuales	26.304.115	21.729.748
Más		
Accionistas capital sin desembolsar	9.015.182	9.015.182
Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 363 y 327 del LSCap	35.319.297	30.744.930



11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

	Euros	
	2012	2011
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	55.098	55.098
	<u>55.098</u>	<u>55.098</u>
Otras reservas:		
- Reservas de fusión	7.531.393	7.531.393
	<u>7.531.393</u>	<u>7.531.393</u>
	<u>7.586.491</u>	<u>7.586.491</u>

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Esta reserva no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Reserva de fusión

Esta reserva es de libre disposición.

b) Resultados de ejercicios anteriores

	Euros	
	2012	2011
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(11.764.002)	(10.604.746)
	<u>(11.764.002)</u>	<u>(10.604.746)</u>

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	
	2012	2011
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	-	(1.159.256)
	<u>-</u>	<u>(1.159.256)</u>
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos ejercicios anteriores	-	(1.159.256)
	<u>-</u>	<u>(1.159.256)</u>

**13. Subvenciones, donaciones y otros legados**

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables que aparecen en el balance bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Valores brutos	38.161.896	31.808.609
Efecto fiscal	(10.685.330)	(8.906.410)
Importe neto	<u>27.476.566</u>	<u>22.902.199</u>

El movimiento de estas subvenciones ha sido el siguiente:

	Euros		
	Bruto	Efecto fiscal	Neto
Saldo 1.1.11	28.447.265	(7.965.234)	20.482.031
Aumentos	540.000	(151.200)	388.800
Altas por fusión (Nota 1)	3.492.450	(977.886)	2.514.564
Imputación al resultado	(671.106)	187.910	(483.196)
Saldo 31.12.11	31.808.609	(8.906.410)	22.902.199
Aumentos	7.074.000	(1.980.720)	5.093.280
Imputación al resultado	(720.713)	201.800	(518.913)
Saldo 31.12.12	38.161.896	(10.685.330)	27.476.566

En el ejercicio 2012, Alokabide ha recibido subvenciones por importe de 7.074.000 euros asociadas a la compra de diferentes edificaciones, para las cuales ha firmado este año la correspondiente escritura de compraventa (Nota 7).

14. Instrumentos financieros de pasivo**14.1. 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			
	2012		2011	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros				
A largo plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 14.3.)	(152.801.982)	(685.370)	(140.787.306)	(596.031)
	<u>(152.801.982)</u>	<u>(685.370)</u>	<u>(140.787.306)</u>	<u>(596.031)</u>
A corto plazo				
- Débitos y partidas a pagar (Nota 14.3.)	(10.310.432)	(6.247.337)	(7.359.085)	(6.016.859)
	<u>(10.310.432)</u>	<u>(6.247.337)</u>	<u>(7.359.085)</u>	<u>(6.016.859)</u>

**14.2. Análisis por vencimientos**

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo a largo plazo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						Total
	2013	2014	2015	2016	2017	Años posteriores	
Fianzas recibidas	228	409	730	833	1.357	-	3.557
Líneas de crédito	10.310	-	-	-	-	-	10.310
Préstamos con garantía hipotecaria	6.945	6.945	6.945	6.945	6.945	118.077	152.802
Otros	3.375	-	-	-	-	-	3.375
	<u>20.858</u>	<u>7.354</u>	<u>7.675</u>	<u>7.778</u>	<u>8.302</u>	<u>118.077</u>	<u>170.044</u>

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad mantiene suscritas con entidades financieras préstamos hipotecarios sindicados, así como líneas de crédito puente para las adquisiciones de viviendas para alquiler a terceros (Nota 7).

14.3. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	2012	2011
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios	152.801.982	138.787.306
- Deudas con entidades de crédito – Líneas de crédito	-	2.000.000
- Fianzas – Parque propio Alokabide	685.370	596.031
	<u>153.487.352</u>	<u>141.383.337</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito - Líneas de crédito	10.310.432	7.359.085
- Cuentas a pagar a empresas vinculadas (Nota 23)	266.905	151.718
- Proveedores	612.694	964.868
- Otras deudas con administraciones públicas	2.435.451	1.862.931
- Fianzas – Programa Bizigune	2.872.896	2.744.100
- Anticipos de clientes	59.391	293.242
	<u>16.557.769</u>	<u>13.375.944</u>

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.

La Dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.



a) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A. 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en el acuerdo de Gobierno del 12 de abril de 2011, que recoge los plazos de pago en las operaciones comerciales de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2012		2011	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	40.482	92	7.969	80
Resto	3.417	8	1.914	20
Total pagos del ejercicio	43.899	100	9.883	100
Plazo Medio de Pago Excedidos (Días)	53		66	
Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepase el plazo máximo legal (en miles)	129		-	

b) Fianzas

La partida de fianzas a largo plazo incluye el importe recibido de los inquilinos como garantía de la buena conservación de los inmuebles en propiedad (Nota 7) objeto de arrendamiento. Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el periodo de vigencia del arrendamiento protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble, siempre que se cumplan las condiciones de contrato.

Las fianzas clasificadas en el corto plazo, corresponden con las fianzas recibidas de los inquilinos del programa Bizigune clasificadas en el pasivo corriente por estar directamente relacionadas con la actividad y contabilizados por el importe entregado (Nota 3.9). Estos importes serán devueltos una vez haya terminado el periodo de alquiler protegido o cuando el inquilino abandone el inmueble y cumpla las condiciones del contrato.

c) Otras deudas con administraciones públicas

Otras deudas con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2012 incluye, principalmente, el importe a pagar al Gobierno Vasco por Convenio de Colaboración para la gestión de viviendas por 866.289 euros (2011: 1.690.033 euros).

Asimismo, el epígrafe recoge la subvención para el programa Bizigune y viviendas de tanteo para la financiación de los déficits de dichas actividades, presupuestada y cobrada en el ejercicio en curso por importe de 1.391.991 euros (2011: 0 euros) que deberá ser reintegrada a la Tesorería General del País Vasco, en base al artículo 21 del Decreto legislativo 1/2011 de 24 de mayo y a los beneficios que hubiera obtenido la Sociedad considerándola, quedando así fijado el importe definitivo de la subvención (Nota 3.10).

d) Deudas con entidades de crédito

Este epígrafe del balance de situación corresponde a financiación pendiente de pago a las entidades financieras.

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos en adelante.



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

Las líneas de crédito para el pago de anticipo para la compra de promociones tienen una duración máxima de tres años y tienen como garantía el derecho de prenda de la subvención del Gobierno Vasco atribuible a la adquisición de vivienda para posterior arrendamiento protegido que es objeto de la financiación. Además existe una línea de crédito para gestión de duración anual, renovable expresamente. Al 31 de diciembre de 2012 el límite no dispuesto en estas líneas de crédito era de 2.600.000 euros (2011: 2.000.000 euros).

El tipo de interés aplicable a las líneas de crédito es un tipo variable referenciado al Euribor, así como los préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, 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 en éste y en pasados ejercicios van a obtener subsidio del tipo de interés cuya cuantía alcanzará el tipo efectivo previsto en el Convenio de Colaboración financiera con las entidades de crédito, o en su caso hasta una cuantía equivalente al tipo de interés ordinario acordado en el contrato de préstamo hipotecario, todo ello según las siguientes reglas de cálculo del tipo de interés del citado convenio:

- a) En el caso de los préstamos suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
- Durante el primer año de vida del préstamo se aplicará el tipo de interés efectivo resultante de multiplicar el 85% por el índice de referencia IRPH Conjunto de entidades. Superado el citado periodo de un año, se procederá a la actualización semestral del tipo de interés.
 - El tipo de interés nominal anual aplicable en cada periodo semestral, o mensual para aquellos préstamos contratados de 2008 en adelante, será el financieramente equivalente al tipo efectivo que resulte de aplicar el porcentaje del 89% del tipo de referencia de "total entidades" definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, en el caso de que este porcentaje del 89% de "total de entidades" esté incluido en el intervalo comprendido entre el tipo de referencia EURIBOR a un año y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1,25. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% al tipo de referencia "total entidades" sea inferior al tipo de referencia EURIBOR, se aplicará este último tipo de referencia EURIBOR. En el supuesto de que el citado porcentaje del 89% sea superior al tipo de referencia EURIBOR más 1,25, se aplicará este último tipo de referencia EURIBOR más 1,25.
- b) En el caso de los préstamos suscritos con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 628/2009 de 22 de diciembre de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el tipo de interés efectivo anual de la deuda resultante con la subsidiación es del 1%.

La devolución del principal del préstamo hipotecario, y de sus intereses aplicables, teniendo en cuenta la subsidiación según lo señalado anteriormente, deberá efectuarse en cuotas mensuales o semestrales según corresponda a lo largo de la vida del préstamo una vez transcurrido el periodo de carencia. El periodo de carencia inicial es de 3 u 8 años, la duración total de los préstamos es de 23 años y la devolución de los intereses y del principal de los préstamos contratados.



Los gastos financieros devengados por la totalidad de préstamos y créditos durante el ejercicio 2012 han ascendido a 4.134 miles de euros, aproximadamente (2011: 4.118 miles de euros). El ingreso financiero derivado de la subsidiación de tipos de interés en 2012 ha supuesto 3.602 miles de euros (2011: 3.131 miles de euros), estando pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2012 un importe de 1.588 miles de euros (2011: 900 miles de euros) (Nota 8.3).

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 2012 y 2011.

15. Provisiones a largo plazo

	Euros	
	2012	2011
Provisiones de personal	(17.200)	(23.200)
Provisiones para reparaciones y mantenimiento de bienes inmuebles	(809.567)	(655.036)
	<u>(826.767)</u>	<u>(678.236)</u>

La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones para reparaciones y mantenimiento de los inmuebles de los que goza titularidad superficiaria en aras a mantenerlos en perfecto estado de conservación por importe de un 1^o/₁₀₀ del módulo de construcción vigente por cada metro cuadrado útil de vivienda (siempre que no impliquen un aumento de la vida útil de las construcciones) puesto que está obligada a ello con el Gobierno Vasco (propietario del suelo y a quien revertirán en el futuro las construcciones) de acuerdo con los compromisos adquiridos en el momento de su adquisición.

De acuerdo con este compromiso, la Sociedad ha registrado una dotación a cierre de 2012 y 2011 por importe de 154.531 y 129.598 euros respectivamente con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen activos ni pasivos contingentes.

16. Impuestos

a) 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		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio			-
Impuesto sobre sociedades			38.217
Diferencias permanentes	912.246	(743.336)	168.910
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible inicial			<u>207.127</u>
Compensación de bases imponibles negativas			<u>(144.989)</u>
Base imponible fiscal (resultado fiscal)			<u>62.138</u>



Los resultados contables antes de impuestos del ejercicio se han corregido, por diferencias consideradas como permanentes por el importe de la dotación a la provisión por reparaciones e insolvencias, principalmente.

La cuota se ha visto minorada por la bonificación del 99% en cuota de servicios públicos de acuerdo al Art. 36 NFIS, por importe de 70.195 euros.

Las retenciones de los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a un importe aproximado de 6.262 y 1.257 euros.

El resultado por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Euros	
	2012	2011
Pasivo por impuesto diferido	38.217	-
	38.217	-

La Sociedad se acogió en el año 2010 a la exención por reinversión de beneficios extraordinarios de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Norma Foral 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades. La Compañía, en el ejercicio 2011, realizó inversiones por importe de 2.219.284 euros, por lo que materializó totalmente la exención por reinversión acogida en el ejercicio 2010, no quedando pendiente de reinversión cantidad alguna.

La Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar al 31 de diciembre de 2012 contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año de origen	Euros
2004	742.400
2005	818.580
2006	1.899.086
2007	3.106.190
2008	3.208.313
2009	902.644
2010	292.312
2011	966.021
	11.935.546

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene pendientes de aplicación deducciones con límite en cuota por importe de 17.383.820 euros (2011: 14.756.486 euros), principalmente por inversión en activos fijos nuevos y deducciones sin límite en cuota por importe de 78.362 euros (2011: 78.362).

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 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. 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 2012 y la Norma Foral 18/2011, de 22 de diciembre, que establece diversas medidas tributarias.

La Sociedad, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, no tiene previsto acogerse a la revalorización de balances aprobada por la Ley 15/2012, de 28 de diciembre, por la que se adoptan medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.



Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio.

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.

b) Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>Euros</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	-	38.217
Pasivos por impuestos diferidos:		
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(10.685.330)	(8.906.410)
	<u>(10.685.330)</u>	<u>(8.868.193)</u>

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente (en euros):

	<u>Diferencias temporarias</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos:		
Saldo inicial	38.217	38.217
- (Cargo)/Abono en la cuenta de pérdidas y ganancias	(38.217)	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>38.217</u>
	<u>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Saldo inicial	(8.906.410)	(7.965.234)
- Altas Fusión (Nota 1)	-	(977.886)
- Cargo/(Abono) en patrimonio neto	(1.980.720)	(151.200)
- Cargo/(Abono) en la cuenta de pérdidas y ganancias	201.800	187.910
Saldo final	<u>(10.685.330)</u>	<u>(8.906.410)</u>



Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Norma Contable indica que todas las partidas que se registren directamente en el Patrimonio neto, independientemente que en el futuro tributen o no, deben ser registradas netas de su efecto fiscal en el balance. De acuerdo con un principio de prudencia valorativa, dada la sostenibilidad de su modelo de negocio en base a normativa del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y la existencia de un horizonte temporal prolongado hasta su inicio en la recuperación, se ha considerado adecuada la no activación de créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por actividad de la cifra de negocios, que se realiza íntegramente en el País Vasco, es el siguiente:

	%	
	2012	2011
Ingresos por arrendamientos	32	33
Prestaciones de servicios	6	6
Ingresos por rentas del programa "Bizigune"	52	44
Ventas (actividad de tanteos)	10	17
	<u>100</u>	<u>100</u>

b) Aprovisionamientos

Esta partida se desglosa como sigue:

	Euros	
	2012	2011
Compras de viviendas de tanteo	878.226	4.278.890
Otros gastos del Programa Tanteos	82.623	151.457
Variación de existencias de mercaderías	2.135.685	411.972
Otros gastos	-	104.485
Costes por rentas del programa "Bizigune"	35.817.611	26.861.789
	<u>38.914.145</u>	<u>31.808.593</u>

Los provisionamientos son realizadas íntegramente en el País Vasco.



c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 adjuntas, es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	1.913.731	1.960.970
Cargas sociales		
- Aportaciones a sistemas complementarios de pensiones	535	33.628
- Otros gastos sociales	630.309	580.553
	2.544.575	2.575.151

La Sociedad tiene creado un plan de aportación definida para los empleados con al menos dos años de antigüedad. El gasto correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 por este concepto ha ascendido a 1 y 34 miles de euros respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe "Aportaciones a sistemas complementarios a sistemas complementarios de pensiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

<u>Categoría</u>	Número de personas	
	2012	2011
Altos directivos	1	1
Directores	3	2
Técnicos	15	11
Administrativos	53	41
	72	55

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	Número de personas					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	1	1	-	1	1
Directores	3	-	3	3	-	3
Técnicos	7	12	19	7	10	17
Administrativos	6	47	53	6	51	57
	16	60	76	16	62	78



d) Información sobre arrendamientos operativos de la Sociedad

Actividades como arrendador

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios, inquilinos por un lado del programa Bizigune y por otro lado del parque propio de Alokabide, 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 programa "Bizigune"	Euros	
	Valor nominal	
	2012	2011
Cuotas mínimas		
Primer año	16.114.213	15.809.412
Segundo año	14.502.791	13.352.616
Tercer año	10.877.093	9.706.512
Cuarto año	6.526.256	5.941.092
Quinto año	3.263.128	3.080.376
	51.283.481	47.890.008

Arrendamientos operativos parque Vivienda Propia	Euros	
	2012	2011
	Primer año	7.692.505
Segundo año	5.769.378	5.740.956
Tercer año	4.327.034	4.318.680
Cuarto año	3.245.275	3.068.784
Quinto año	2.433.957	1.537.188
	23.468.149	21.512.172

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" y del parque propio de Alokabide. 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 inquilino con el límite del 30% de los ingresos de la unidad convivencial. Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene 4.821 contratos en vigor con inquilinos asociados al programa "Bizigune" (2011: 4.525 contratos) y 2.890 contratos en vigor con inquilinos del parque propio de Alokabide (2011: 2.389 contratos).



Actividades como arrendatario

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores, propietarios de las viviendas en el marco del programa Bizigune, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	2012	2011
Primer año	33.529.700	33.167.028
Segundo año	28.500.245	27.633.840
Tercer año	21.375.184	20.435.784
Cuarto año	14.962.629	12.031.056
Quinto año	8.229.446	6.345.864
	106.597.204	99.613.572

Todos los contratos firmados en 2012 comienzan el correspondiente usufructo durante el ejercicio.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Cobros mínimos por arrendamientos programa Bizigune	17.366.243	13.419.902
Pagos mínimos por arrendamientos	(35.817.611)	(26.861.789)
Cobros mínimos por arrendamientos parque vivienda propia	10.256.673	9.439.753
	(8.194.695)	(4.002.134)

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 2012 la Sociedad tiene 4.950 contratos en vigor con propietarios (2011: 4.800 contratos).

18. Resultado financiero

	Euros	
	2012	2011
Ingresos financieros (Nota 14.3):		
Subsidiación de intereses	3.601.589	3.131.419
	3.601.589	3.131.419
Gastos financieros (Nota 14.3):		
Intereses por las líneas de crédito	435.617	148.831
Intereses correspondientes a préstamos hipotecarios	3.697.960	3.967.901
Otros gastos financieros	719	853
	4.134.296	4.117.585



19. Flujos de efectivo de las actividades de explotación

	Euros	
	2012	2011
Resultado del ejercicio antes de impuestos	38.217	(1.159.256)
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	3.755.548	3.582.531
- Variación de provisiones	838.255	1.052.158
- Imputación de subvenciones	(720.713)	(671.106)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	-	11.532
- Ingresos financieros	(3.601.589)	(3.131.419)
- Gastos financieros	4.134.296	4.117.585
	4.405.797	4.961.281
Cambios en el capital corriente:		
- Existencias	2.135.912	(8.616.014)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	1.476.088	(2.294.927)
- Otros activos corrientes	365.542	(303.943)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.405.496)	1.938.564
- Otros pasivos corrientes	1.520.717	(1.052.158)
-Otros activos y pasivos no corrientes	237.915	140.398
	4.330.678	(10.188.080)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(4.134.296)	(4.117.585)
- Cobros de intereses	3.601.589	3.131.419
	(532.707)	(986.166)
	8.241.985	(7.372.221)

20. Flujos de efectivo de las actividades de inversión

	Euros	
	2012	2011
Pagos por inversiones:		
- Inmovilizado intangible	(7.868)	(25.178)
- Inmovilizado material	(14.067)	(47.384)
- Inversiones inmobiliarias	(25.530.279)	(16.357.745)
- Otros activos financieros	-	(3.231.337)
	(25.552.214)	(19.661.644)
Cobros por desinversiones:		
- Otros activos financieros	1.214.095	-
	1.214.095	-
	(24.338.119)	(19.661.644)



21. Flujos de efectivo de las actividades de financiación

	Euros	
	2012	2011
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.020.043	4.032.450
- Cambio en reservas	-	7.531.393
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión de deudas con entidades de crédito	42.745.595	15.693.165
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(27.779.572)	(526.851)
- Otras deudas	115.187	2.825.326
	19.101.253	29.555.483

22. Retribución al Consejo de Administración y 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 los ejercicios 2012 y 2011 indemnizaciones por cese o pagos en instrumentos de patrimonio a miembros del Consejo de Administración. Durante los ejercicios 2012 y 2011 los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario ni en condiciones distintas a las de mercado.

La Sociedad no tiene concedidos créditos ni anticipos, a los miembros del Consejo de Administración vigentes al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, ni existen obligaciones en materia de seguros de vida o cualquier otro compromiso respecto a los miembros antiguos y actuales de dicho órgano.

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

	Euros			Total
	Miembros	Sueldos y salarios	Planes de pensiones	
2011				
Alta dirección	2	77.476	4.089	81.565
2012				
Alta dirección	1	62.707	2.825	65.532



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 Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal), 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 2012 ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad (durante el ejercicio 2012 no se han producido situaciones de conflicto de interés a considerar):

<u>Titular</u>	<u>Sociedad Participada</u>	<u>Participación</u>	<u>Funciones/Cargo</u>
M ^a Paz Larrumbide Moreno	VIRESA, S.A.	-	Consejero
M ^a Paz Larrumbide Moreno	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Bilbao Ria 2000	-	Consejero
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Jaizkibia, S.A.	-	Consejero
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
M ^a Paz Larrumbide Moreno	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	VIRESA, S.A.	-	Consejero
Tomás Alonso Sanz	ORUBIDE, S.A.	-	Consejero
Mario Yoldi Dominguez	VIRESA, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	VIRESA, S.A.	-	Consejero
Ignacio de la Puerta Rueda	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	VIRESA, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Consejero
Rafael Farias Blanc	FOMENTO EMPRESARIAL	-	-
	AZSE S.L.	9,50	Consejero
Iñaki Arriola López	VIRESA, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	ORUBIDE, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	Bilbao Ria 2000	-	Consejero
Iñaki Arriola López	Sestao Berri 2010, S.A.	-	Presidente
Iñaki Arriola López	Badia Berri, S.A.	-	Consejero
Patricia Ainhoa Val Hevia		-	Consejero

**23. Operaciones con empresas vinculadas**

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar (adicionalmente a lo indicado en las Notas 7 y 14) con accionistas o entidades vinculadas se indica a continuación:

	Euros				
	Adquisiciones de inmovilizado y anticipos entregados (Nota 7)	Ingresos por prestación de servicios	Gastos por servicios recibidos	Saldos deudores	Saldos acreedores
2011					
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)	2.116.036	-	1.396.855	-	(561.808)
Orubide, S.A.	-	33.990	923	36.409	-
	<u>2.116.036</u>	<u>33.990</u>	<u>1.397.778</u>	<u>36.409</u>	<u>(561.808)</u>
2012					
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (VISESA)	24.548.346	6.930	1.350.073	-	(265.971)
Orubide, S.A.	-	-	1.009	-	(934)
	<u>24.548.346</u>	<u>6.930</u>	<u>1.351.082</u>	<u>-</u>	<u>(266.905)</u>

Asimismo, parte de las operaciones desglosadas en la Nota 14 son con miembros de su accionariado. Los principales saldos y operaciones realizados con su accionista único, son los siguientes:

	Euros				
	Adquisiciones de inmovilizado y anticipos entregados (Nota 7)	Ingresos por prestación de servicios	Gastos por servicios recibidos	Saldos deudores	Saldos acreedores
2011					
Gobierno Vasco	-	772.252	-	-	(1.690.033)
	<u>-</u>	<u>772.252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.690.033)</u>
2012					
Gobierno Vasco	-	823.004	-	-	(866.289)
	<u>-</u>	<u>823.004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(866.289)</u>

24. Información sobre medio ambiente

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



25. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2012 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y sus firmas asociadas por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación y asesoramiento ascendieron a 26.635 euros (2011: 28.000 euros).

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.

26. Garantías y avales

A cierre de 2012 y 2011, la Sociedad no tiene contratados avales significativos como garantías ante terceros.

27. Hechos posteriores al cierre

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

li
/



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

El ejercicio 2012 ha sido el de la consagración de Alokabide, S.A. como la principal gestora de viviendas destinadas al arrendamiento protegido en la CAPV.

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

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

A lo largo del año 2012, destacamos las principales realizaciones:

- Se cierra el ejercicio con la gestión de 10.797 viviendas en régimen de alquiler, 567 viviendas más que el año anterior.
- La distribución de viviendas gestionadas por parques es la siguiente:
 1. Parque Propio: 3.070
 2. Parque Bizigune: 4.900
 3. Parque Gobierno: 2.697
 4. Otros: 130
- Se han entregado 5 nuevas promociones: 4 en Alava; 161 viviendas en Zabalgana, 111 viviendas en Salburua, 26 viviendas en Llodio y 20 viviendas en Iruña de Oka y 1 en Gipuzkoa; 75 viviendas en Mutriku.
- El número de expedientes iniciados debido a ofertas de venta y derechos de tanteo han sido 169
- El número de expedientes cerrados debido a ofertas de venta y derechos de tanteo han sido 71
- Se incorporaron 592 nuevas viviendas al programa Bizigune y se firmaron más de 1.000 contratos de arrendamiento, incluidas renovaciones.

DEFINICIÓN DE NUEVA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FINALIZACIÓN DEL PROCESO DE FUSIÓN INFORMÁTICA DE LA CONTABILIDAD

Tras el gran cambio experimentado en 2011 con el proceso de fusión entre las sociedades Alokabide, S.A. y SPGVA, este año se han centrado los esfuerzos en consolidar la fusión informática de la contabilidad y la definición de la nueva estructura organizativa de la nueva sociedad.



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

2.1.- Fusión de la contabilidad a nivel informático y de gestión.

Con anterioridad a la fusión las dos empresas existentes funcionaban con tres aplicaciones informáticas: Logic y Lantek (Alokabide) y Navision (SPGVA). Además la contabilidad se llevaba desde equipos diferentes y en aplicaciones distintas: Logic y Navision. Al producirse la fusión se plantea la necesidad urgente de unificar la contabilidad. En ese aspecto, la decisión tomada fue llevar la contabilidad desde Logic, por lo que desde junio de 2011 se trabajó en la planificación de las acciones que se pondrían en marcha en septiembre y que culminarían con la facturación de rentas desde Logic en Diciembre. La contabilidad del ejercicio 2012 ya es única y está integrada completamente en Logic.

2.2.- Definición de la estructura de la nueva sociedad.

A principios de 2011 la consultora CGP comenzó a realizar un estudio global de los puestos de toda la sociedad, que culminaría realizando una propuesta organizativa a la Dirección General. Paralelamente, desde Alokabide iniciamos también un análisis "macro" de la estructura de áreas y procesos existentes que nos llevaría a identificar la estructura ideal que creemos. Estas dos líneas de trabajo iniciadas nos han permitido 2012 aprobar la estructura de áreas y procesos, definiendo puestos y funciones.

AVANZANDO EN EL SISTEMA DE GESTIÓN ENFOCADO AL MODELO EUROPEO DE EXCELENCIA EFQM

Dentro de su estrategia de competitividad, ya en 2006, la Excelencia en la Gestión es un objetivo de ALOKABIDE, para lo que se toma la decisión de orientar el sistema de gestión hacia un modelo integral.

El modelo seleccionado es el Modelo EFQM de Excelencia, ya que permite tener una visión global de la organización integrando todos los aspectos de gestión, lo que supone una garantía de éxito para la consecución de los objetivos propuestos.

La decisión de tomar el Modelo EFQM de Excelencia como referencia es un reto importante, de forma que la Dirección de ALOKABIDE ha estado alineando permanentemente la estrategia a los conceptos fundamentales de excelencia:

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



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

El Sistema de Gestión integrado de ALOKABIDE se basa así 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 de los grupos de interés, 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 ALOKABIDE.

A lo largo del periodo estratégico 2006-2009, se consolida el sistema integrado de gestión adoptando la lógica REDER consistente en el establecimiento de resultados, planificación y desarrollo de una serie de enfoques para conseguirlos, despliegue de esos enfoques y evaluación y nueva revisión de resultados.

Además se han ido ajustando los procesos a las necesidades vigentes en cada momento, lo que se ha traducido en un Mapa de Procesos integrado para ORUBIDE, VISESA y ALOKABIDE.

Para la mejora continua de los procesos ALOKABIDE aplica el ciclo de mejora continua PDCA, revisando y ajustando sistemáticamente los procesos de la sociedad para adaptar su estructura y crear valor en todas las actividades y grupos de interés (cliente, accionistas, proveedores, sociedades participadas, personas que integran ALOKABIDE y la sociedad en su conjunto).

Actualmente se encuentra vigente el Plan Estratégico 2010-2013 elaborado para dar respuesta al Plan Director de vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 cuyos ejes de actuación son:

- Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler
- Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana
- Promover una política activa de gestión del suelo
- Optimización de los recursos e instrumentos al servicio de la Política de Vivienda
- Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda

En este último año 2012 se ha continuado con el trabajo de algunos proyectos ya iniciados en 2011 y otros nuevos que han surgido en 2012 con el objetivo de mejorar la gestión de la actividad de la organización:

- Exploración de vías alternativas para explotación de la información como son los cubos OLAP
- Revisión anual de la estrategia a corto plazo mediante líneas estratégicas
- Implantación de la Guía de Gobierno Responsable
- Análisis, definición y aprobación de la estructura de procesos operativos
- Análisis, definición y aprobación de la estructura organizativa
- Puesta en marcha de programas sociales
- Fin del proyecto de unificación de contabilidad iniciado en 2011 fruto del proceso de fusión
- Mejoras en la sistemática de seguimiento de partidas presupuestarias asignadas a cada responsable
- Realización de la encuesta de satisfacción de personas (bienio)

GESTIÓN DE PERSONAS:

Durante el año 2012, se culmina el trabajo iniciado en el año 2011 con el diseño de la nueva estructura organizativa de Alokabide, S.A.



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

Tras la fusión de SPGVA con Alokabide, se procede a la definición de las áreas funcionales de la nueva sociedad fusionada, configurándose la estructura actual. Este diseño se ha realizado entendiendo que la nueva sociedad va a adquirir entidad suficiente como para gestionar por sí misma tanto sus áreas funcionales como sus propios servicios de soporte.

Como resultado de este trabajo se realiza:

- La descripción de todos los puestos de trabajo de Alokabide, labor que no se había realizado anteriormente.
- La definición del organigrama funcional y jerárquico.
- La aprobación y comunicación de estos resultados a todo el colectivo afectado.

Este paso ha sido primordial de cara a la consolidación de la fusión y a la estabilización de la suma de las plantillas. Tras la regulación contractual de todas las personas que conformaban esas sociedades, este diseño ha dotado a ALOKABIDE de una estructura reorganizada acorde a las necesidades actuales y la proyección futura.

En esta reorganización se ha buscado la autonomía propia de la sociedad de cara a poder gestionarse autónomamente. Esta búsqueda de la autogestión ha supuesto tanto la subrogación de 4 puestos de VISESA a ALOKABIDE para dar soporte a la sociedad en áreas propias de la empresa como la puesta en marcha de diferentes procesos de promoción interna para la cobertura de puestos de nueva creación que se vieron necesarios tras el análisis de la estructura de la misma.

En la segunda mitad del año, la nueva área de personas se pone en marcha proponiendo y finalizando iniciativas y proyectos con el objeto de fortalecer y consolidar, aun más, los procesos de trabajo clave, revisión de los canales de comunicación interna, revisión de la política de formación, etc.

Por último, en el año 2012, se ha dado un gran impulso a la normalización lingüística con la definición del diagnóstico y plan de Euskara.

Durante 2012 se inició el proyecto de reducción de costes de alquiler. Por un lado, se ha optimizado el espacio de la oficina de Territorial de Bilbao, y por el otro, se han licitado nuevas instalaciones para la delegación de San Sebastián, proceso que culminará en el primer trimestre del 2013.

Además, se ha consolidado el proyecto piloto de minimizar en un 20% los traslados de quienes diariamente se trasladan a su centro de trabajo ubicado en una provincia diferente a su provincia de residencia, dándoles la oportunidad de aprovechar los recursos existentes en la oficina más próxima a su residencia habitual, lo que significa un avance ya consolidado en materia de conciliación de la vida laboral y personal, junto con una reducción de gastos y tiempo a afrontar por el empleado.

Por último se ha realizado la primera parte del Diagnóstico de igualdad. Proyecto este que culminará tras la definición del plan durante el año 2013.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

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



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

Continuará adquiriendo aquellas promociones de viviendas sociales que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales, al cual se encuentra adscrita Alokabide, S.A., entienda oportuno.

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

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

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

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

ACCIONES PROPIAS

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

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2012 no se han desarrollado actuaciones dignas de mención en esta materia.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

CONSIDERACIONES ACERCA DEL RIESGO FINANCIERO

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

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



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

El Consejo de Administración de la Sociedad Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 26 de marzo de 2013, 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 2012, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Vitoria, a 26 de Marzo de 2013

D. Juan María Aburto Rique
Presidente

Dña. Mª Covadonga Solaguren Santamaría
Vicepresidente

D. Mario Yoldi Domínguez
Vocal

D. Marcos Muro Nájera
Vocal

D. Iñaki Arrizabalaga Ormaetxea
Vocal

D. Ignacio Basáñez Alfonsa
Vocal

D. Javier Losa Ziganda
Vocal



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado 1, de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Alokabide, S.A., en sesión celebrada el 26 de Marzo de 2012 en las oficinas de la Sociedad, sitas en calle Portal de Gamarra Nº 1-A 2º, ha formulado las Cuentas Anuales correspondientes al Ejercicio 2012, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales, están extendidas en 57 folios, páginas de la 1 a la 57 visadas por mi 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 del folio anterior.

En Vitoria-Gazteiz, a 26 marzo de 2013

D. Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo de Administración



Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012

DECLARACION NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACION MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

El abajo firmante, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Alokabide, S.A. manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2012 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.

En Vitoria-Gazteiz, a 26 marzo de 2013

D. Alberto Arzamendi Ceciaga

Secretario del Consejo de Administración

ALOKABIDE, S.A.

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

**MEMORIA DE CUMPLIMIENTO PRESUPUESTARIO Y DE LEGALIDAD-
EJERCICIO 2012**

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

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

PRESUPUESTO DE CAPITAL

INVERSIONES	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	1	25.069.140	0	25.069.140	25.552.214	483.074	2%
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE		42.590	0	42.590	7.868	-34.722	-82%
2. INMOVILIZADO MATERIAL		26.550	0	26.550	14.067	-12.483	-47%
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS		25.000.000	0	25.000.000	25.530.279	530.279	2%
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	2	76.922.138	1.716.044	78.638.182	27.779.572	-50.858.610	-65%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		76.922.138	1.716.044	78.638.182	27.779.572	-50.858.610	-65%
VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		0	0	0	3.005.119	3.005.119	100%
TOTAL INVERSIONES		101.991.278	1.716.044	103.707.322	56.336.905	-47.370.417	-46%

FINANCIACIÓN	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	3	-25.261.523	0	-25.261.523	8.241.985	33.503.508	-133%
II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	4	2.262.000	6.228.000	8.490.000	4.020.043	-4.469.957	-53%
2. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		2.262.000	6.228.000	8.490.000	4.020.043	-4.469.957	-53%
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	5	25.316.504	-4.511.956	20.804.548	42.860.782	22.056.234	106%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		25.000.000	-4.511.956	20.488.044	42.745.595	22.257.551	109%
4. OTRAS DEUDAS		316.504		316.504	115.187	-201.317	-64%
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	6	99.674.297	0	99.674.297	1.214.095	-98.460.202	-99%
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS		58.871.189	0	58.871.189	0	-58.871.189	-100%
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		9.504	0	9.504	1.214.095	1.204.591	12675%
8. AJUSTES POR RESULTADOS DE BAJAS Y ENAJENACIONES		40.793.604	0	40.793.604	0	-40.793.604	-100%
TOTAL FINANCIACIÓN		101.991.278	1.716.044	103.707.322	56.336.905	-47.370.417	-46%

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

1. Para el inmovilizado intangible, el presupuesto preveía un incremento de licencias de Navision que finalmente no se ha ejecutado. Para el inmovilizado material, se preveía la renovación de 20 equipos con 5 años antigüedad. Finalmente se han renovado 12 equipos.

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

GASTOS	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
II. APROVISIONAMIENTOS	1	47.528.799	0	47.528.799	38.914.145	-8.614.654	-18%
1. CONSUMO DE MERCADERÍAS		8.820.000	0	8.820.000	3.096.534	-5.723.466	-65%
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES		37.139.233	0	37.139.233	35.817.611	-1.321.622	-4%
3. TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS		1.569.566	0	1.569.566	0	-1.569.566	-100%
III. GASTOS DE PERSONAL	2	3.087.968	0	3.087.968	2.544.575	-543.393	-18%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS		2.313.482	0	2.313.482	1.913.731	-399.751	-17%
2. CARGAS SOCIALES		774.486	0	774.486	630.844	-143.642	-19%
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	3	26.929.656	0	26.929.656	9.527.188	-17.402.468	-65%
1. SERVICIOS EXTERIORES		5.689.494	0	5.689.494	8.183.659	2.494.165	44%
2. TRIBUTOS		239.617	0	239.617	350.743	111.126	46%
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES		200.545	0	200.545	838.255	637.710	318%
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE		20.800.000	0	20.800.000	154.531	-20.645.469	-99%
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	4	2.404.764	0	2.404.764	3.755.548	1.350.784	56%
X. GASTOS FINANCIEROS		4.012.746	0	4.012.746	4.134.296	121.550	3%
2. POR DEUDAS CON TERCEROS		4.012.746	0	4.012.746	4.134.296	121.550	3%
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	5	0	0	0	38.217	38.217	100%
XV. BENEFICIO DEL EJERCICIO	6	16.574.382	0	16.574.382	0	-16.574.382	-100%
TOTAL GASTOS		100.538.315	0	100.538.315	58.913.969	-41.624.346	-41%

INGRESOS	NOTA EXPLICA.	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
		INICIAL	MODIF.	ACTUAL			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	7	30.858.109	0	30.858.109	31.573.025	714.916	2%
1. VENTAS		6.791.400	0	6.791.400	3.056.735	-3.734.665	-55%
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS		24.066.709	0	24.066.709	28.516.290	4.449.581	18%
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	8	2.028.600	0	2.028.600	0	-2.028.600	-100%
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	9	24.377.000	0	24.377.000	23.018.642	-1.358.358	-6%
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE		0	0	0	16.959	16.959	100%
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO		24.377.000	0	24.377.000	23.001.683	-1.375.317	-6%
VI. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS	10	490.784	0	490.784	720.713	229.929	47%
VIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DEL INMOVILIZADO	11	40.793.604	0	40.793.604	0	-40.793.604	-100%
2. RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS		40.793.604	0	40.793.604	0	-40.793.604	-100%
X. INGRESOS FINANCIEROS	12	1.990.218	0	1.990.218	3.601.589	1.611.371	81%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS		1.990.218	0	1.990.218	3.601.589	1.611.371	81%
TOTAL INGRESOS		100.538.315	0	100.538.315	58.913.969	-41.624.346	-41%

ALOKABIDE, S.A.

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

EJERCICIO 2012

1.c) Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

Los objetivos principales de Alokabide, S.A. (Sociedad Unipersonal) serán, al servicio de la Administración de la CAE, satisfacer la necesidad de vivienda de la población, gestionando y desarrollando los diferentes programas públicos de acceso a vivienda en régimen de alquiler social que constituye una de las prioridades de acción pública en materia de vivienda, y ejercer el derecho de tanteo y retracto de las viviendas VPO

A continuación detallamos el grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio 2012, incluyendo un breve comentario de las desviaciones más significativas:

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN		GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS	
Objetivo	Magnitud prevista	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
Gestor principal de viviendas en alquiler	Total viviendas: 11.002 Distribución por parques: <ul style="list-style-type: none"> Parque propio: 1.605 Bizigune: 5.100 Gobierno: 4.134 Otros: 163 	Total viviendas: 10.797 Distribución por parques: <ul style="list-style-type: none"> Parque propio: 3.070 Bizigune: 4.900 Gobierno: 2.697 Otros: 130 	No materialización del Plan 4.000: Se han adquirido 393 VS y no se ha vendido ninguna vivienda en el parque propio, como estaba previsto inicialmente, para su posterior cesión a Gobierno. Se reduce el objetivo de Bizigune para iniciar un programa alternativo de movilización de vivienda libre vacía a menor coste (ASAP).
Ocupación y nivel de ingresos de las viviendas del parque propio.	Ocupación: 96% (2.578 viviendas) <ul style="list-style-type: none"> Araba: 96% Bizkaia: 96% Gipuzkoa: 96% Renta inquilino: 243 € mes	Ocupación: 97% (2.597 viviendas) <ul style="list-style-type: none"> Araba: 90% Bizkaia: 97% Gipuzkoa: 96% Renta inquilino: 242 € mes	La principal desviación se debe al % de ocupación en Araba debido a la entrega de 3 promociones, Llodio 26, Salburua 111 y Zabalgana 161, en el último trimestre del ejercicio.
Ocupación, contratos con propietarios y reformas financiadas del parque Bizigune	Desocupación: 1,7% Contratos con propietarios: 5.417 Reformas: <ul style="list-style-type: none"> Número reformas: 184 Importe medio: 11.000 € 	Desocupación: 2% Contratos con propietarios: 4.821 Reformas: <ul style="list-style-type: none"> Número reformas: 0 Importe medio: 0 € 	Se modifican los objetivos de Bizigune; se reduce el número de viviendas a captar y no se financian obras de acondicionamiento y/o reforma en las viviendas.
Intermediación y adquisición de VPO por el derecho de tanteo y retracto.	Viviendas a comprar: 60 Viviendas a vender: 46	Viviendas a comprar: 7 Viviendas a vender: 21	Se amplía el plazo para la compra de viviendas y se prioriza la reducción del stock de viviendas, haciendo especial esfuerzo en la venta.

Las principales desviaciones de la Sociedad respecto a los objetivos programados para el ejercicio 2012 responden, por un lado a la no materialización del Plan 4.000, por otro lado a la reducción del objetivo de viviendas a gestionar en el programa de vivienda vacía Bizigune.

El Plan 4.000 establecía un movimiento entre 3 partes; Alokabide vendía 1.072 viviendas a un inversor y éste a su vez se las cedía en usufructo a la Administración de la CAE, encomendando ésta a Alokabide su gestión. Sin embargo, no ha sucedido y por tanto las variaciones en el número de viviendas de parque propio y parque de Gobierno no se han producido. Además, Alokabide ha comprado 5 promociones de viviendas sociales: 26 VS en Llodio, 20 VS en Iruña de Oka, 111 VS en Salburua, 161 VS en Zabalgana y 75 VS en Llodio, alcanzando un parque total de 3.070 viviendas.

El otro objetivo era alcanzar 6.000 viviendas en el parque de Bizigune, tal y como establece el PDV 2010-13; este objetivo ha sido eliminado a lo largo del ejercicio 2012 para impulsar un programa de intermediación y movilización del parque de vivienda libre vacía de la CAE a un menor coste y que se inicia a finales del ejercicio 2012 bajo la denominación de ASAP.

2.- Personal

2.a) Retribuciones de cargos directivos

Las retribuciones de cargos directivos de Alokabide, S.A. para el ejercicio 2012 son las siguientes: